

Statisztikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

a vállalkozás megnevezése BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.

a vállalkozás címe, telefonszáma 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57. 457-3860

Éves beszámoló

2012.01.01.- 12.31.

üzleti évről

Kelt: Budapest, 2012.január 31.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
P.H.

be

Statisztikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

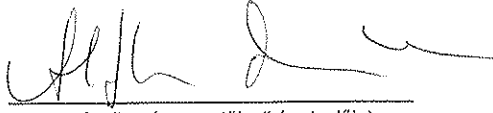
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	1 395 470	0	1 210 470
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	1 395 470	0	1 210 470
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 340 000	0	1 155 000
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	55 470	0	55 470
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll. ban	0	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2012.január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57
PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)	3 325	0	3 511
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	0
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	0	0	0
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	132	0	829
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	130	0	829
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	2	0	0
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
42	Egyéb részesedés	0	0	0
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)	3 193	0	2 682
46	Pénztár, csekkek	820	0	16
47	Bankbetétek	2 373	0	2 666
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	18	0	12
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	18	0	12
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	1 398 813	0	1 213 993

Kelt: Budapest, 2012.január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57



A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)	1 359 541	0	1 174 502
54	I. JEGYZETT TŐKE	1 963 000	0	1 963 000
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékén	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	0	0	0
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-602 797	0	-603 459
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-662	0	-185 039
62	E. Céltartalékok (64.-66.sorok)	0	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)	37 571	0	37 847
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2012.január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

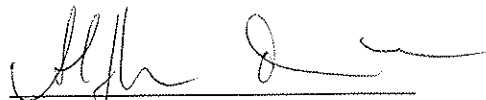
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)	0	0	0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
78	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)	37 571	0	37 847
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
84	Vevőktől kapott előlegek	1 200	0	1 200
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	64	0	36
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	36 000	0	36 289
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	307	0	322
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	1 701	0	1 644
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 701	0	1 644
93	Határozott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	1 398 813	0	1 213 993

Kelt: Budapest, 2012.január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

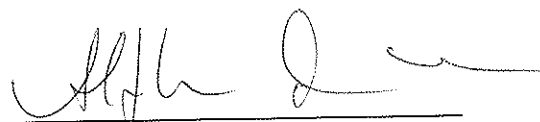
Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 127	0	6 987
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	7 127	0	6 987
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1	0	0
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	0	0	0
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 916	0	2 257
7	Egyéb szolgáltatások értéke	127	0	124
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	569	0	173
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	3 612	0	2 554
10	Béreköltség	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
12	Bérfelárak	0	0	0
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	0	0	0
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
VII.	Egyéb ráfordítások	947	0	185 953
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	185 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.)	2 569	0	-181 520

Kelt: Budapest, 2012.január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	23	0	17
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	23	0	17
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 241	0	3 522
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	3 241	0	3 522
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	3 241	0	3 522
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-3 218	0	-3 505
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	-649	0	-185 025
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-649	0	-185 025
XII.	Adófizetési kötelezettség	13	0	14
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	-662	0	-185 039
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	-662	0	-185 039

Kelt: Budapest, 2012.január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
1065 Budapest, Buják Zoltán utca 57.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.

Székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.

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

Kiegészítő melléklete
a 2012. évi éves beszámolóhoz

Budapest, 2013.

be

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

A BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft-t 2007. október 19-én, 3.000 E Ft jegyzett tőkével, 100%-os tulajdonosként a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) alapította ingatlanforgalmazási tevékenység végzése céljából.

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2007. november 15-én jegyezte be a Társaságot.

A Társaság 2008. július 25-én fejlesztési céllal megvásárolta Budapest XII. kerület Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlant 1.800.000 E Ft értékben.

A Társaság alapítója a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2009. december 17. napján 1.960.000 E Ft tőkeemelésről hozott döntést, melyet a Cégbíróság 2010. január 11. nappal be is jegyezte, így a Társaság jegyzett tőkéje jelenleg 1.963.000 E Ft.

A Társasági Szerződés módosítása alapján 2008. május 14. napjától dr. Kiss Péter Pál (1163 Budapest, Gyémánt u. 11.) mellett, Mártonné Uhrin Enikő (2120 Dunakeszi, Kismarton u. 24.) és 2010. augusztus 9-től Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.) látja el az ügyvezetői feladatokat.

A számviteli törvény 155.§ (2) és (5) bekezdése alapján a Társaságot könyvvizsgálati kötelezettség terheli.

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

2.1. A beszámolóra, a beszámoló elkészítésére vonatkozó általános információk

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót készít. Jelen beszámoló a Társaság 2012. január 01. – 2012. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően A mérleg és eredmény kimutatás „A” változatát készíti a Társaság, összköltség eljárással.

A gazdasági események a beszámolás időszakára vonatkozóan tisztázottak, pontosítottak, a bizonylatok hiánytalanok és hézagmentesen feldolgozottak. A gazdasági események elszámolása és rögzítése a kettős könyvvitel és a hozzá kapcsolódó analitikus nyilvántartások keretében történik. A 2012. december 31. beszámolóban foglalt tételek a főkönyvi könyvelés adataival és az analitikákkal egyezők. A mérlegben található értékek megfelelő sorai leltárral alátámasztottak.

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

2.2. Az alkalmazott értékelési eljárások

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

62

Az ingatlan piaci válságra való tekintettel a számviteli politikában 2009. január 1-től az alábbiak szerint került meghatározásra az ingatlanok esetében elszámolt terven felüli értékcsökkenés esetén alkalmazott „tartós és jelentős” kategória:

Amennyiben az ingatlanok könyv szerinti értéke tartósan, vagyis legalább két egymást követő évben és jelentősen, vagyis 10 %-kal vagy 100 millió forinttal meghaladja a piaci értéket, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni. Amennyiben az ingatlan könyv szerinti értéke legalább 20%-kal meghaladja a piaci értéket egyik évről a másikra, úgy a terven felüli értékcsökkenést haladéktalanul el kell számolni.

Az ingatlan piaci válságra való tekintettel a számviteli politikában 2009. január 1-től az alábbiak szerint került meghatározásra a gazdasági társaságokban lévő részesedések esetében elszámolt értékvesztés esetén alkalmazott „tartós és jelentős” kategória:

Amennyiben a gazdasági társaságokban lévő részesedések könyv szerinti értéke tartósan, vagyis 1 éven túl és jelentősen, vagyis 10 %-kal, de legalább 100 millió forinttal meghaladja a piaci értéket, értékvesztést kell elszámolni.

Tárgyi eszközeit, vásárolt készleteit beszerzési áron veszi állományba.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2012. december 31-ei állapotnak megfelelően – egyenlegközléssel megtörtént.

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

3. A 2012. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2008. július 25-én fejlesztési céllal megvásárolta a Budapest XII. kerület Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlant. Az ingatlan hasznosítása ideiglenesen bérbeadási tevékenységgel történik. A társaság tárgy évi bérbeadásból származó árbevétele 6.987 E Ft, szemben a bázis évi 7.127 E Ft-os árbevétellel. A kiadott területen a bérlő parkolót üzemeltet.

A tárgy évi üzemi tevékenység eredménye -181.520 E Ft, szemben a megelőző évi 2.569 E Ft.-tal, melyet az eredményez, hogy tárgy évben elszámolásra került 185.000 E Ft terven felüli értékcsökkenési leírás a Királyhágó tér 6-7.sz. alatti ingatlannal kapcsolatban, mivel az értébecslés szerinti forgalmi értéke tartósan és jelentősen alatta maradt a könyv szerinti értéknek.

A pénzügyi műveletek eredménye -3.505 E Ft, mely alapvetően az anyavállalati kölcsön kamatterhéből adódik.

Az adózás előtt eredmény összege -185.025 E Ft. A társasági adófizetési kötelezettséget elszámolva (14 E Ft) a Társaság 2012. évi mérleg szerinti eredménye -185.039 E Ft.

6

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

I. Immateriális javak

Immateriális javakkal a Társaság nem rendelkezik.

II. Tárgyi eszközök

II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok állomány változását az alábbi táblázat részletezi:

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
1.680.000	0	0	1.680.000	340.000	185.000	0	525.000	1.155.000

A mérleg ezen sorában a Társaság 2008. július 25-én fejlesztési céllal megvásárolt Budapest XII. kerület Királyhágó tér 6-7.sz alatti telek értéke kerül kimutatásra. A Társaság tárgy évben 185.000 E Ft terven felüli értécsökkenési leírást számolt el, melynek oka, hogy az ingatlan értébecslésben meghatározott piaci értéke a bázis évhez képest tovább csökkent, és tartósan és jelentősen a könyvszerinti érték alatt mutatkozott.

Az ingatlan (telek) mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Bruttó érték	1.680.000	1.680.000
Értécsökkenés	340.000	525.000
Mérleg érték (nettó érték)	1.340.000	1.155.000

Az értécsökkenési leírások állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

Tervszerinti értécsökkenés				Terven felüli értécsökkenés			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
0	0	0	0	340.000	185.000	0	525.000

II/2. Beruházások, felújítások

A beruházások, felújítások állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházások	55.470	0	0	55.470

A beruházások állománya a tárgyévben nem változott. Ezen a mérleg soron a Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan fejlesztésével kapcsolatban felmerült engedélyek és tervek kerülnek kimutatásra.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezik.

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaság bázis és tárgyidőszakában nem rendelkezett árukészlettel.

II. Követelések

II/1. Követeléseket áruszállításból és szolgáltatásokból

A vevő követelés záró értéke 829 E Ft, mely a kifizetetlen közüzemi díjakból és a decemberi bérleti díjból adódik, melyek a mérlegkészítésig befolytak.

II/2. Egyéb követelések

A Társaság a tárgy évben egyéb követelést nem mutat ki.

	Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
1.	Társasági adó	2	0
	Egyéb követelések összesen	2	0

III. Értékpapírok

A Társaság a tárgyidőszakban értékpapír állományt nem mutat ki.

IV. Pénzeszközök

A Társaság a pénztárban, illetve a bankszámlán a következő összegekkel rendelkezett:

	Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
1.	Pénztár	820	16
2.	Bankbetétek	2.373	2.666
	Pénzeszközök összesen	3.193	2.682

Fenti értékek a házi pénztári leltárral, illetve a bankkivonattal egyezők.

C. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakban 12 E Ft-ot mutat ki, melyből 8 E Ft közvetített szolgáltatásból – áramdíj - származó bevétel elhatárolás, és 4 E Ft bankkamat elhatárolásból adódik.

D. Saját tőke

A saját tőke állományát a tárgy időszakban az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2011. 12.31.	2012. 12.31.
1.	Jegyzett tőke	1.963.000	1.963.000
2.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0
3.	Tőketartalék	0	0
4.	Eredménytartalék	-602.797	-603.459
5.	Értékelési tartalék	0	0
6.	Mérleg szerinti eredmény	-662	-185.039
	Saját tőke	1.359.541	1.174.502

A saját tőke változása az előző évi mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba való helyezésével, valamint a tárgy évi mérleg szerinti eredmény megjelenésével függ össze.

E. Céltartalékok

A Társaság bázis évben nem számolt el céltartalékot.

F. Kötelezettségek

I. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt kötelezettségei nem voltak.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaságnak hosszú lejáratú kötelezettsége nem keletkezett.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Kft. rövid lejáratú kötelezettségei között vevőktől kapott előleget, szállítókkal szembeni kötelezettséget, kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettséget és egyéb rövid lejáratú kötelezettséget mutat ki.

III/1. Vevővőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előleg soron a telek bérbeadása kapcsán a bérbevevő által befizetett 1.200 E Ft óvadék összege került kimutatásra.

III/2 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

Tárgy évben a szállítókkal szembeni kötelezettség összege 36 E Ft.

III/3. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Kapcsolt vállalkozással szembeni rövid lejáratú kötelezettségként a Katlanka B Kft.-től felvett kölcsön és annak esedékessé vált fizetendő kamatai (36.289 E Ft) kerültek kimutatásra.

III/4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság tárgyidőszakában 322 E Ft összegű, egyéb rövid lejáratú kötelezettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
ÁFA fizetési kötelezettség	301	306
Iparűzési adó	6	5
Társasági adó	0	11
Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen	307	322

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Közüzemi- és telefon költségek	13	8
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	1.485	1.433
Könyvvizsgálati díj	200	200
Bankköltség	3	3
Összesen	1.701	1.644

A kapcsolt vállalkozással szembeni elhatárolt költségek között 1.433 E Ft mutat ki a Társaság, melyből 488 E Ft anyavállalat által számlázott menedzsment díj, 945 E Ft pedig a Katlanka B Befektetési Kft.-nek fizetendő kölcsönkamatai.

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

I. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak, értékesítésből származó árbevétele a tárgyidőszakában 6.987 E Ft, mely a Királyhágó tér 6-7. alatti ingatlan parkolási célra történő bérbeadásából származik.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke

Fenti jogcímen a Társaság nyilvántartásaiban összeg nem szerepel.

III. Egyéb bevételek

A Társaságnak a tárgy évben egyéb bevétele nem keletkezett.

IV. Anyagjellegű ráfordítások

IV/1. Anyagköltség

A Társaság ezen a soron a bázis és a tárgy időszakban nem mutat ki költséget, a felmerülő közüzemi költségek 100 %-ban tovább számlázásra kerülnek.

IV/2. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Az igénybevett szolgáltatások költségei a tárgyidőszakban összesen 2.257 E Ft, mely döntő részét az anyavállalat által kiszámlázott menedzsment díj (2.045 E Ft) teszi ki, valamint elszámolásra került még 200 E Ft könyvvizsgálói díj, 6 E Ft közzétételi és közjegyzői díj, valamint 5 E Ft kamarai hozzájárulás díja.

IV/3. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások között a tárgy időszakban 25 E Ft illeték, és 99 E Ft bankköltség szerepel.

IV/4. Eladott áruk beszerzési értéke

A bázis időszakában sem és a tárgyidőszakban sem szerepel összeg ezen a soron.

IV/5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

A tárgy évi közvetített szolgáltatások összege 173 E Ft, mely a tovább számlázott közüzemi díjakat tartalmazza.

V. Személyi jellegű ráfordítások

A Társaságnak személyi jellegű ráfordításai a bázis és a tárgyidőszakban sem voltak.

VI. Értécsökkenési leírás

Terv szerinti értécsökkenést a Társaság a bázis és a tárgyidőszakban sem számolt el.

VII. Egyéb ráfordítások

A tárgy évben 185.953 E Ft egyéb ráfordítás került kimutatásra szemben a bázis évi 947 E Ft-tal. A tárgy évben az egyéb ráfordítások döntő részét a Királyhágó téri telekre elszámolt terven felüli értécsökkenés teszi ki (185.000 E Ft). Ezen kívül az ingatlannal kapcsolatban elszámolt telekadó (816 E Ft), a helyi iparüzési adó (136 E Ft), valamint kerekítési különbözet (1 E Ft) került ezen a soron kimutatásra.

B. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

VIII. Pénzügyi műveletek bevétele

A pénzügyi műveletek bevételei soron a Társaság a tárgyidőszakban 17 E Ft kamat bevételt mutat ki.

IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A Társaságnak pénzügyi ráfordításai bázis évben 3.241 E Ft, a tárgyévben 3.352 E Ft mely a csoport tagjaitól kapott kölcsön utáni kamat összegéből adódik.

C. Szokásos vállalkozási eredmény

A Társaság szokásos vállalkozási eredménye bázis időszakban -185.025 E Ft volt, míg tárgyidőszakban -649 E Ft.

D. Rendkívüli eredmény

A Társaságnak nem voltak rendkívüli bevételei, illetve rendkívüli ráfordításai.

E-F-G. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye -185.025 E Ft, melyet 14 E Ft elvárt jövedelem után számított társasági adó terhel, így mérleg szerinti eredménye -185.039 E Ft.

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	+ -	-649	-185.025
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	+185.000
3.	Elszámolt értékvesztés	+	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözet	+ -	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ -	+59	-28
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+3.051	+304
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	+217	-57
9.	Vevőkövetelés változása	+ -	+1.172	-699
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	3	2
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	+137	+6
12.	Fizetett adó	-	-13	-14
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		+3.977	-511

	Megnevezés	Előjel	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-6.599	0
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
16.	Kapott osztalék	+	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		-6.599	0
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
19.	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-	0	0
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-27-ig sorok)		0	0
IV.	$\pm I \pm II \pm III$. sorok Pénzeszközök változása		-2.622	-511

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

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

4.1. Vagyoni helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	<u>A mérlegsor</u> A+B+C mérlegsorok	99,76 %	99,71 %
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérlegsorok</u> A+B+C mérlegsorok	0,24 %	0,29 %
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérlegsor</u> D+E+F+G mérlegsorok	97,19 %	96,75 %
Eladósodottság	<u>F/I. + F/II. mérlegsor</u> D+F/I. mérlegsorok	0,00 %	0,00 %
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I. + F/II. mérlegsor</u> D mérlegsor	0,00 %	0,00 %
Forgótőke	B+C-F/III. mérlegsorok	- 34.228	- 34.324
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	<u>Forgótőke</u> D mérlegsor	-2,52 %	-2,92 %
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>D mérlegsor</u> A mérlegsor	97,43 %	97,03 %
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	<u>D+F/I.+F/II. mérlegsorok</u> A mérlegsor	97,43 %	97,03 %

Az eszközök között a Királyhágó téri ingatlan megvásárlásának hatására a befektetett eszközök képviselik a legnagyobb részarányt, míg a források között a saját tőke. A forgótőke minimálisan ugyan, de tovább csökkent, melynek oka a pénztár összegének csökkenése, valamint a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek növekedése.

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Likviditási mutató I.	$\frac{B \text{ mérlegsor}}{F/III. \text{ mérlegsor}}$	8,85%	9,28%
Likviditási mutató II.	$\frac{B/II.+B/III.+B/IV.}{F/III. \text{ mérlegsor}}$	8,85%	9,28%

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Árbevétel arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	36,05 %	-2.597,97 %
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	0,19%	-15,46%

Mivel a Társaság tárgy évben terven felüli értéksökkenést számolt el a Királyhágó téri ingatlannal kapcsolatban, így az üzemi eredmény negatív értéket mutat, mely alapján a jövedelmezőségi mutatók az előző évhez képest jelentősen romlottak.

III. Kiegészítő tájékoztató rész

1. A Társaság anyavállalata a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), amely 100%-ban tulajdonosa a BIF Jókai 34. Kft-nek. Ennek megfelelően a BIF Jókai 34 Kft. éves beszámolója bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.
2. Az anyavállalat CIB hitelét biztosítja a Társaság tulajdonát képező Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog.
3. A Társaságnak a tárgy időszakban, munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalói nem voltak, így tárgyidőszakban személyi jellegű kifizetései sem jelentkeztek.
4. A Társaságnak választott igazgatósága, felügyelő bizottsága nincsen. A Társaság élén három ügyvezető áll, akik járandóság folyósítása nélkül látják el feladataikat. Az ügyvezetők részére hitel, kölcsön folyósítására nem került sor.
5. A tevékenység jellegéből adódóan a BIF Jókai 34 Kft. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra. A környezetvédelmi kötelezettségek, a

környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

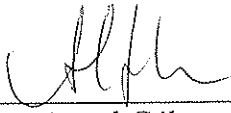
6. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj 200 E Ft.

Könyvvizsgáló adatai: CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft.
HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.
Cégjegyzékszám: 01-09-566603
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000065

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:
Jándi Zita (an.: Szabó Etelka)
HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003483
Könyvvizsgálói igazolvány szám: 008102

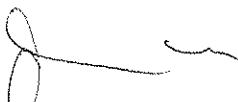
7. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Czifra Krisztina (5948 Kaszaper, Árpád u 48.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 171929.
8. Az éves beszámolót Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.), és dr. Kiss Péter Pál (1141-Budapest, Cserebogár u. 31) ügyvezetők írják alá.

Budapest, 2013. január 31.



Angel Gábor
ügyvezető

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.



Dr. Kiss Péter Pál
ügyvezető

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
A BIF JÓKAI 34. INGATLANFORGALMAZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT. TULAJDONOSA
RÉSZÉRE

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. mellékelt, 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.213.993 eFt, a mérleg szerinti eredmény -185.039 eFt (veszteség) -, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

A könyvvizsgálat során a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. 2012. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

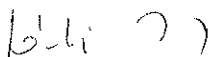
Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. mellékelt 2012. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. 2012. évi üzleti jelentése a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. január 31.



Jándi Zita

ügyvezető

kamarai tag

könyvvizsgáló

003483

Cégaudit Könyvvizsgáló Kft

1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.

000065

Cégaudit Kft.

1031 Budapest

Kaszásdűlő út 1.

Adószám: 12226816-2-41