

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	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.	457-3860
----------------------------------	--------------------------------	----------

Éves beszámoló

2013.01.01.- 12.31

üzleti évről

Kelt: Budapest, 2014. január 31.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
P.H.

Statisztikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

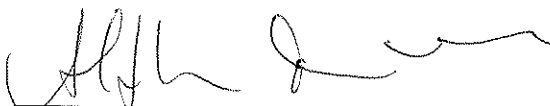
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

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)	1 210 470	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 értékhelyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	1 210 470	0	1 210 470
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 155 000	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 értékhelyesbítése	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 értékhelyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2014. január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.


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: 2013. 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)	3 511	0	7 617
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)	829	0	863
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	829	0	863
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	0	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)	2 682	0	6 754
46	Pénztár, csekkek	16	0	16
47	Bankbetétek	2 666	0	6 738
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	12	0	7
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	12	0	7
50	Költségek, ráfordítások aktív iköbeli elhatárolása	0	0	0
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	1 213 993	0	1 218 094

Kelt: Budapest, 2014. január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

02

Statistikai számjel : 14090956-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-888463

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. 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)	1 174 502	0	1 175 696
54	I. JEGYZETT TŐKE	1 963 000	0	1 963 000
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	0	0	0
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-603 459	0	-788 498
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-185 039	0	1 194
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)	37 847	0	41 247
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, 2014. január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.


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: 2013. 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)	37 847	0	41 247
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)	36	0	1
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	36 289	0	39 550
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	322	0	496
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	1 644	0	1 151
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 644	0	1 151
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	1 213 993	0	1 218 094

Kelt: Budapest, 2014. január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.


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: 2013. 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	6 987	0	7 491
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	6 987	0	7 491
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	0	0	1
	III. sorból: visszairt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	0	0	0
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 257	0	1 900
7	Egyéb szolgáltatások értéke	124	0	154
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	173	0	289
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	2 554	0	2 343
10	Béreköltség	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
12	Bérfeladások	0	0	0
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	0	0	0
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
VII.	Egyéb ráfordítások	185 953	0	960
	VII. sorból: értékvesztés	185 000	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI)	-181 520	0	4 189

Kelt: Budapest, 2014. január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.



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: 2013. 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	17	0	69
	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.)	17	0	69
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 522	0	3 001
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	3 522	0	3 001
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	3 522	0	3 001
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-3 505	0	-2 932
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	-185 025	0	1 257
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)	-185 025	0	1 257
XII.	Adófizetési kötelezettség	14	0	63
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	-185 039	0	1 194
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+22.-23.)	-185 039	0	1 194

Kelt: Budapest, 2014. január 31.

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

BIF Jókai 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.

Székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Központi ügyintézés helye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Kiegészítő melléklete
a 2013. évi éves beszámolóhoz

Budapest, 2014.

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 2013. január 01. – 2013. 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 2013. 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.

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 2013. december 31-ei állapotnak megfelelően – egyenlegközléssel megtörtént.

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

3. A 2013. 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 7.491 E Ft. A kiadott területen a bérlő parkolót üzemeltet.

A tárgy évi üzemi tevékenység eredménye 4.189 E Ft, szemben a megelőző évi -181.520 E Ft.-tal. A bázis évi nagy összegű negatív üzemi eredményt az okozta, hogy az előző évben elszámolásra került 185.000 E Ft terven felüli értékcsökkenési leírás a Királyhágó tér 6-7.sz. alatti ingatlannal kapcsolatban, mivel az értékbecslés szerinti forgalmi értéke tartósan és jelentősen alatta maradt a könyv szerinti értéknek.

A pénzügyi műveletek eredménye -2.932 E Ft, mely alapvetően az anyavállalati kölcsön kamatterhéből adódik.

Az adózás előtt eredmény összege 1.257 E Ft. A társasági adófizetési kötelezettséget elszámolva (63 E Ft) a Társaság 2013. évi mérleg szerinti eredménye 1.194 E Ft.

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	525.000	0	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 a korábbi években 525.000 E Ft terven felüli értécsökkenési leírást számolt el, melynek oka, hogy az ingatlan értékbecslésben meghatározott piaci értéke tartósan és jelentősen a könyvszerinti érték alatt mutatkozott. A tárgyévben terven felüli értécsökkenési leírás elszámolására nem került sor.

Az ingatlan (telek) mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Bruttó érték	1.680.000	1.680.000
Értécsökkenés	525.000	525.000
Mérleg érték (nettó érték)	1.155.000	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	525.000	0	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 tárgyidőszakban sem rendelkezett árukészlettel.

II. Követelések

II/1. Követeléseket áruszállításból és szolgáltatásokból

A vevő követelés záró értéke 863 E Ft, mely a kifizetetlen közüzemi díjakból és a decemberi bérleti díjból adódik, melyek a mérlegkészítésig befolytak.

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	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Pénztár	16	16
2.	Bankbetétek	2.666	6.738
	Pénzeszközök összesen	2.682	6.754

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

C. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakban 7 E Ft-ot mutat ki, ami közvetített szolgáltatásból – áramdíj - származó bevétel elhatárolásból adódik.

D. Saját tőke

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

	Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
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	-603.459	-788.498
5.	Értékelési tartalék	0	0
6.	Mérleg szerinti eredmény	-185.039	1194
	Saját tőke	1.174.502	1.175.696

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. Vevővöktől 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 1 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 (39.550 E Ft) kerültek kimutatásra.

OK

III/4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság tárgyidőszakában 496 E Ft összegű egyéb rövid lejáratú kötelezettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
ÁFA fizetési kötelezettség	306	437
Iparüzési adó	5	13
Társasági adó	11	46
Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen	322	496

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Közüzemi- és telefon költségek	8	7
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	1.433	944
Könyvvizsgálati díj	200	200
Bankköltség	3	0
Összesen	1.644	1.151

A kapcsolt vállalkozással szembeni elhatárolt költségek között 944 E Ft-ot mutat ki a Társaság, melyből 258 E Ft anyavállalat által számlázott menedzsment díj, 686 E Ft pedig a Katlanka B Befektetési Kft.-nek fizetendő kölcsönkamat.

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

I. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak, értékesítésből származó árbevétele a tárgy időszakában 7.491 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 1 E Ft kerekítési különbözetből adódó egyéb bevétele 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 költsége a tárgyidőszakban összesen 1.900 E Ft, melyet döntőrészt az anyavállalat által kiszámlázott menedzsment díj (1.693 E Ft) tesz ki, valamint elszámolásra került még 200 E Ft könyvvizsgálói díj, 2 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 33 E Ft illeték, és 121 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 289 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. Értékcsökkenési leírás

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

VII. Egyéb ráfordítások

A tárgy évben 960 E Ft egyéb ráfordítás került kimutatásra szemben a bázis évi 185.953 E Ft-tal. A bázis évben az egyéb ráfordítások döntő részét a Királyhágó téri telekre elszámolt terven felüli értékcsökkenés tette ki (185.000 E Ft). A tárgy évben az ingatlanl kapcsolatosan elszámolt telekadó (816 E Ft), a helyi iparüzési adó (144 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 69 E Ft kamat bevételt mutat ki.

IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A Társaságnak pénzügyi ráfordításai között a tárgyévben 3.001 E Ft került elszámolásra, mely a Katlanka B Kft.-től kapott kölcsön utáni kamat összegéből adódik.

C. Szokásos vállalkozási eredmény

A Társaság szokásos vállalkozási eredménye 1.257 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 1.257 E Ft, melyet 63 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A társasági adólap meghatározásához az alábbi csökkentő tétel lett figyelembe véve:

Csökkentő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Előző évi elhatárolt veszteség adóévi levonása	629
Csökkentő tételek összesen	629

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 1.194 E Ft.

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	+ -	-185.025	+1.257
2.	Elszámolt amortizáció	+	+185.000	0
3.	Elszámolt értékvesztés	+	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözet	+ -	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-28	-35
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+304	+3.435
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	-57	-493
9.	Vevőkövetelés változása	+ -	-699	-34
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	2	0
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	+6	+5
12.	Fizetett adó	-	-14	-63
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		-511	+4.072

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31.	2013.12.31.
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	0	0
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
16.	Kapott osztalék	+	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		0	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.	Alapítókka 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		-511	+4.072

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	2012. év	2013. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	$\frac{A}{A+B+C}$ mérlegsorok	99,71 %	99,37 %
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	$\frac{B+C}{A+B+C}$ mérlegsorok	0,29 %	0,63 %
Saját tőke aránya a forrásokon belül	$\frac{D}{D+E+F+G}$ mérlegsorok	96,75 %	96,52 %
Eladósodottság	$\frac{F/I. + F/II.}{D+F/I.}$ mérlegsorok	0,00 %	0,00 %
Idegen és saját tőke aránya	$\frac{F/I. + F/II.}{D}$ mérlegsor	0,00 %	0,00 %
Forgótőke	$B+C-F/III.$ mérlegsorok	- 34.324	- 33.623
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	$\frac{Forgótőke}{D}$ mérlegsor	-2,92 %	-2,86 %
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{D}{A}$ mérlegsor	97,03 %	97,13 %
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	$\frac{D+F/I. + F/II.}{A}$ mérlegsorok	97,03 %	97,13 %

Qc

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 emelkedett, de még mindig negatív a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségekből adódóan.

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Likviditási mutató I.	$\frac{B \text{ mérlegsor}}{F/III. \text{ mérlegsor}}$	9,28%	18,47%
Likviditási mutató II.	$\frac{B/II.+B/III.+B/IV.}{F/III. \text{ mérlegsor}}$	9,28%	18,47%

Mindkét likviditási mutató növekedést mutat, mely a bankbetétek összege emelkedésének köszönhető.

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Árbevétel arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	-2.597,97 %	55,92 %
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	-15,46%	0,36%

Mivel a Társaság előző évben terven felüli értékcsökkenést számolt el a Királyhágó téri ingatlannal kapcsolatban, így a jövedelmezőségi mutatók az előző évhez képest jelentősen javultak.

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

ca

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-1075 Budapest, Madách tér 4.
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 (1163 Budapest, Gyémánt u. 11) ügyvezetők írják alá.

Budapest, 2014. január 31.



Angel Gábor
ügyvezető

BIF Jóka 34.
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő KFT.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.



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, 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.218.094 eFt, a mérleg szerinti eredmény 1.194 eFt (nyereség) -, 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 beszámolónak 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. 2013. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

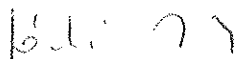
Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. mellékelt 2013. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2013. 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. 2013. évi üzleti jelentése a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. január 31.



Jándi Zita

ügyvezető

kamarai tag

könyvvizsgáló

003483

Cégaudit Könyvvizsgáló Kft
1075 Budapest, Madách tér 4.
000065

CÉGAUDIT KFT.

1075 Budapest
Madách tér 4.