

Statisztikai számjel: 11861342-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-680200

a vállalkozás megnevezése

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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.március 13.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

BU-MA Ingatlan Kft.
1033 Budapest
Polgár u. 8-10.

Statisztikai számjel : 11861342-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-680200

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja 2013. december 31.

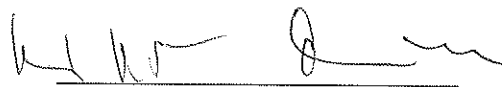
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

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)	221 490	0	221 490
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)	0	0	0
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	221 490	0	221 490
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	221 490	0	221 490
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, 2014.március 13.

BU-MA Ingatlan Kft.
1033 Budapest
Polgár u. 8-10.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11861342-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-680200

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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)	100 930	0	106 474
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)	98 696	0	105 331
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	0	0	0
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	98 576	0	105 195
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	120	0	136
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)	2 234	0	1 143
46	Pénztár, csekkek	0	0	0
47	Bankbetétek	2 234	0	1 143
48	C. Aktiv időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	917	0	665
49	Bevételek, aktiv időbeli elhatárolások	917	0	665
50	Költségek, ráfordítások aktiv időbeli elhatárolása	0	0	0
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	323 337	0	328 629

Kelt: Budapest, 2014.március 13.

BU-MA Ingatlan Kft.
1033 Budapest
Polgárm. 8-10.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11861342-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-680200

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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)	323 036	0	328 318
54	I. JEGYZETT TŐKE	303 000	0	303 000
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	13 988	0	20 036
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	6 048	0	5 282
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)	101	0	111
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 szem	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2014.március 13.

BU-MA Ingatlan Kft.
1033 Budapest
Polgár u. 8-10.
PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11861342-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-680200

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja 2013. december 31.

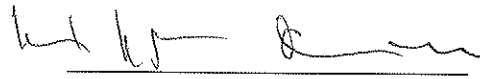
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

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)	101	0	111
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	0	0	0
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0	0
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	76	0	0
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25	0	111
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	200	0	200
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	200	0	200
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	323 337	0	328 629

Kelt: Budapest, 2014.március 13.

BU-MA Ingatlan Kft.
1033 Budapest
Polgár ú. 8-10.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11861342-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-680200

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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	0	0	0
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	0	0	0
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	0
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	0	0	0
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	447	0	447
7	Egyéb szolgáltatások értéke	47	0	51
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	494	0	498
10	Bérek	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
12	Bérfelrakások	0	0	0
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	0	0	0
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
VII.	Egyéb ráfordítások	0	0	1
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-494	0	-499

Kelt: Budapest, 2014.március 13.

BU-MA Ingatlan Kft.
1033 Budapest
Polgár u. 8-10.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11861342-6810-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-680200

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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	7 214	0	6 368
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	7 212	0	6 367
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	7 214	0	6 368
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	7 214	0	6 368
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	6 720	0	5 869
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)	6 720	0	5 869
XII.	Adófizetési kötelezettség	672	0	587
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	6 048	0	5 282
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+22.-23.)	6 048	0	5 282

Kelt: Budapest, 2014.március 13.

BU-MA Ingatlan Kft.
1033 Budapest
Polgár u. 8-10.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

**BU-MA Ingatlan
Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.**

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

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

**Kiegészítő melléklet
a 2013. évi éves beszámolóhoz**

Budapest, 2014.

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

A BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-t 1999. május 11-én, 3.000 E Ft jegyzett tőkével, 100%-os tulajdonosként a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Rt. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) alapította ingatlanforgalmazási tevékenység végzése céljából.

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1999. május 19-én jegyezte be a Társaságot.

2000. augusztus 09-én az Alapító 300.000 E Ft törzstőke-emelést határozott el, mely teljes egészében pénzbeli betétből állt, így a Társaság törzstőkéje 303.000 E Ft-ra emelkedett. A tőkeemelés cégbírósági végzésének kelte: 2000. augusztus 29.

2000. február 07-én a BU-MA Ingatlan Kft. 109.000 E Ft összegű ingatlan apport formájában tulajdonjogot szerzett a Katlanka B. Kft-ben (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), majd 2000. augusztus 02-án megvásárolta a Kft. további 725.000 E Ft névértékű üzletrészt. Ezen tranzakciókkal a BU-MA Ingatlan Kft. 99,99 %-os tulajdonosa lett a Katlanka B Kft-nek. A Budapesti Ingatlan Nyrt Katlanka B Kft-ben való 2012 évi 57,29 %-os tulajdonszerzése következtében a BU-MA Ingatlan Kft. tulajdoni hányada 42,70 %-ra csökkent.

Fenti tulajdonjogi helyzet miatt mind a BU-MA Ingatlan Kft., mind a Katlanka B Kft. beszámolója bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.

Ügyvezetői feladatokat dr. Kiss Péter Pál (1163 Budapest, Gyémánt u. 11.), Mártonné Uhrin Enikő (2120 Dunakeszi, Kismarton u. 24.) és Tóth Gábor (1171 Budapest, Rezgő u. 5.) lát el.

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 2013. január 01. és 2013. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2013. december 31-e. 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. Az éves beszámolóban foglalt tételek a főkönyvi könyvelés adataival és az analitikákkal egyezők. A mérlegben található értékek megfelelő sorai leltárral alátámasztottak.

A Társaság számítógépes könyvelési rendszert alkalmaz, amely biztosítja a tárgyi eszközök, a szállítók és vevők, valamint a bank- és pénztári forgalom analitikus nyilvántartását, feldolgozását, továbbá a főkönyvi kivonat, illetve a mérleg és az eredmény kimutatás előállítását.

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.

Tárgyi eszközök a mérlegben nem szerepelnek.

A befektetett pénzügyi eszközök között részesedésként a már említett telek apporttal, valamint vásárlással szerzett tulajdonjognak az értéke szerepel.

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.

A Társaság 2013. december 31-én készletekkel nem rendelkezik.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik. A mérlegben sem vevő, sem szállító állomány nem szerepel.

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

3. A 2013. év összefoglaló értékelése

2013. évben a Társaság árbevételt nem realizált. Egyéb bevétele nem volt. A Társaság 499 E Ft üzemi költséget számolt el, mely 498 E Ft anyagjellegű ráfordítás (ezen összeg 447 E Ft igénybe vett szolgáltatások költségéből és 51 E Ft egyéb szolgáltatási költségekből áll), és 1 E Ft egyéb ráfordítás. A Társaság üzemi eredménye -499 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevételei soron a Budapesti Ingatlan Nyrt részére nyújtott kölcsön kapcsán kapott kamatok összege (6.368 E Ft) került kimutatásra. A Társaságnak tárgy évben pénzügyi műveletekből adódó ráfordítása nem keletkezett, mindezek figyelembevételével a pénzügyi műveletek eredménye összességében 6.368 E Ft.

A Társaságnak sem a tárgy-, sem a bázis évben nem voltak rendkívüli bevételei, illetve ráfordításai. A Társaság adózás előtti eredménye 5.869 E Ft, melyet 587 E Ft összegű adófizetési kötelezettség terhel, így a tárgyévi adózott eredmény és mérleg szerinti eredmény összege 5.282 E Ft.

A Társaság pénzügyi helyzete 2013. évben kiegyensúlyozott volt. A felmerült költségek illetve ráfordítások fedezete a bevételekből rendelkezésre állt.

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

I. Immateriális javak

Az immateriális javakkal a Társaság nem rendelkezik.

II. Tárgyi eszközök

A mérlegben tárgyi eszközöket nem mutat ki a Társaság.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

Ezen a soron a Katlanka B Kft-ben való 42,70 %-os, 834.100 E Ft névértékű részesedés került kimutatásra. (A kimutatott 221.490 E Ft nyilvántartási értékéből 109.000 E Ft ingatlan apport révén, 112.490 E Ft üzletrész vásárlás révén megszerzett részesedés.)

A Katlanka B Befektetési Kft. 2013. december 31-ei saját tőkéjét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2013.12.31.
1.	Jegyzett tőke	1.953.000
2.	Tőketartalék	73
3.	Eredménytartalék	739.831
4.	Értékelési tartalék	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	-1.621.284
	Saját tőke összesen:	1.071.620

A saját tőke arányos részesedés értéke 457.582 E Ft, ami meghaladja a részesedés nyilvántartási értékét.

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaság sem 2012. sem 2013. évben nem rendelkezett készlettel.

II. Követelések

1. Követeléseket áruszállításból és szolgáltatásokból

A tárgyévben a Társaság vevői követelést nem tart nyilván.

2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság a tárgy évben ezen a soron az anyavállalat részére nyújtott 70.000 E Ft kölcsön összegét, valamint a kölcsön kamat követelés 35.195 E Ft összegét, összesen 105.195 E Ft-ot mutat ki.

3. Egyéb követelések

Az egyéb követelések állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	ÁFA követelés	119	136
2.	Egyéb adók (Illeték)	1	0
	Egyéb követelések összesen	120	136

III. Értékpapírok

Értékpapírokkal sem a bázis évben, sem a tárgyévben nem rendelkezik a Társaság.

IV. Pénzeszközök

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

	Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Pénztár	0	0
2.	Bankbetétek	2.234	1.143
	Pénzeszközök összesen	2.234	1.143

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

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások soron szereplő 665 E Ft, amely a Budapesti Ingatlan Nyrt-nek adott kölcsön időarányos kamata.

D. Saját tőke

A saját tőke 2013. évi összetételét, összehasonlítva a 2012. évvel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
1.	Jegyzett tőke	303.000	303.000
2.	Tőketartalék	0	0
3.	Eredménytartalék	13.988	20.036
4.	Értékelési tartalék	0	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	6.048	5.282
	Saját tőke	323.036	328.318

A saját tőke változását az előző évi mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba helyezése, valamint a tárgy évi mérleg szerinti eredmény megjelenése okozta.

E. Céltartalékok

A Társaság a tárgy évben nem számolt el céltartalékot.

F. Kötelezettségek

I. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt kötelezettségei egyik évben sem voltak.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaságnak hosszú lejáratú kötelezettsége sem 2012. évben, sem 2013. évben nem keletkezett.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Kft. rövid lejáratú kötelezettségei között csak egyéb rövid lejáratú kötelezettséget mutat ki.

III/2. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság tárgy időszakban 111 E Ft összegű társasági adó kötelezettséget tart nyilván az egyéb rövid lejáratú kötelezettségei között.

G. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaságnak tárgyévben 200 E Ft összegű passzív időbeli elhatárolása keletkezett, mely könyvvizsgálati díj elhatárolásból adódik.

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

I. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak, a bázis évhez hasonlóan 2013. évben sem volt értékesítésből származó árbevétele.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke

Fenti jogcímen a Társaság nyilvántartásaiban összeg nem szerepel.

III. Egyéb bevételek

A Társaságnak 2013.évben egyéb bevétele nem keletkezett.

IV. Anyagijellegű ráfordítások

1. Anyagköltség

A Társaság ezen a soron egyik évben sem mutatott ki összeget.

2. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Az igénybevett szolgáltatások költségeit az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Könyvelési díj	240	240
2.	Könyvvizsgálói díj	200	200
3.	Különféle egyéb igénybevett szolgáltatás	7	7
	Összesen igénybe vett szolgáltatás:	447	447

3. Egyéb szolgáltatások értéke

Tárgy évben ezen a soron megjelenő 51 E Ft összegből 18 E Ft illeték, 33 E Ft bankköltség megfizetése.

4. Eladott áruk beszerzési értéke

Sem a tárgyévben, sem a bázis évben nem szerepel összeg ezen a soron.

V. Személyi jellegű ráfordítások

A Társaságnak személyi jellegű ráfordításai sem a tárgyévben, sem a bázis évben nem voltak.

VI. Értékcsökkenési leírás

Értékcsökkenést a Társaság nem számolt el.

VII. Egyéb ráfordítások

A Társaságnak a tárgy évben kerekítésből adódóan 1 E Ft egyéb ráfordítása keletkezett.

B. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

VIII. Pénzügyi műveletek bevétele

A Társaságnak a tárgy időszakban 6.368 E Ft összegű pénzügyi bevétele keletkezett, melyből 6.367 E Ft kapcsolt vállalkozástól, 1 E Ft pénzintézettől kapott kamat.

IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A Társaságnak tárgy évben és a bázis évben pénzügyi műveletekből adódó ráfordítása nem keletkezett.

Fentiek alapján 2013. évben a vállalkozás pénzügyi műveletekből származó eredménye 6.368 E Ft volt.

C. Szokásos vállalkozási eredmény

A Társaság szokásos vállalkozási eredménye 2012. évben 6.720 E Ft volt, míg 2013. évben 5.869 E Ft. Mind a bázis évben, mind pedig a tárgy évben a pénzügyi műveletek bevételei megfelelő fedezetet nyújtottak a jelentkező ráfordításokra.

D. Rendkívüli eredmény

A Társaságnak sem a tárgyévben, sem a bázis évben nem voltak rendkívüli bevételei, illetve rendkívüli ráfordításai.

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

A Társaság adózás előtti eredménye 5.869 E Ft, melyet 587 E Ft összegű társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A társasági adó megállapításakor adóalap növelő és csökkentő tételek nem keletkeztek.

Fentiek figyelembevételével a Társaság 2013. évi adózott eredménye és a mérleg szerinti eredménye is egyaránt 5.282 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)	+ -	+ 6.720	+ 5.869
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	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	+ -	0	0
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	101	10
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	-1	0
9.	Vevőkövetelés változása	+ -	0	0
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	- 3.869	- 6.635
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	-134	+252
12.	Fizetett adó	-	- 672	- 587
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		2.145	-1.091

	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.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
19.	Hitelfelvétel	+	0	0
20.	Hosszú lej-ra nyújtott kölcsönök törl.		0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
23.	Kötvény visszafizetés	-	0	0
24.	Hiteltörlesztés, - visszafizetés	-	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök	-	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
27.	Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszú lej. 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		+2.145	-1.091

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	<u>A mérleg sor</u> A+B+C mérleg sorok	68,50%	67,40%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérleg sorok</u> A+B+C mérleg sorok	31,50%	32,60%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérleg sor</u> D+E+F+G mérleg sorok	99,91%	99,91%
Eladósodottság	<u>F/I.+F/II. mérleg sor</u> D+F/I.+F/II. mérleg sorok	0,00 %	0,00%
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I.+F/II. mérleg sor</u> D mérleg sor	0,00 %	0,00%
Forgótőke	B+C-F/III. mérleg sorok	101.746	107.028

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	$\frac{\text{Forgótőke}}{\text{D mérleg sor}}$	31,50%	32,60%
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{D mérleg sor}}{\text{A mérleg sor}}$	145,85%	148,23%
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	$\frac{\text{D+F/I.+F/II. mérleg sorok}}{\text{A mérleg sor}}$	145,85%	148,23%

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Likviditási mutató I.	$\frac{\text{B mérleg sor}}{\text{F/III. mérleg sor}}$	999,3%	95.922%
Likviditási mutató II.	$\frac{\text{B/II.+B/III.+B/IV.}}{\text{F/III. mérleg sor}}$	999,3%	95.922%

Mindkét likviditási mutató vizsgálata alapján megállapítható, hogy a társaság forgóeszközei teljes mértékben fedezik a folyó kötelezettségeit.

4.3. Jövedelmezőség alakulása

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

Az árbevétel arányos nyereség mutató számítása egyik évben sem értelmezhető, mivel a Társaságnak a tárgyévben illetve a bázis évben sem volt értékesítésből származó nettó árbevétele, így az osztószám nulla. A saját tőke arányos nyereség mutatója a negatív üzemi eredmény miatt továbbra sem kedvező.

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 BU-MA Ingatlan Kft-nek. Ennek megfelelően a BU-MA Ingatlan Kft. éves beszámolója bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.
2. A Társaságnak a tárgy időszakban, munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalói nem voltak, így 2013. évben személyi jellegű kifizetései sem jelentkeztek.
3. 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.

4. A tevékenység jellegéből adódóan a 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.
5. 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

6. 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.
7. A 2013. évi éves beszámolót Mártonné Uhrin Enikő (2120 Dunakeszi, Kismarton u. 24.) és dr. Kiss Péter Pál (1163 Budapest, Gyémánt u. 11.) írják alá.

Budapest, 2014. március 13.



Mártonné Uhrin Enikő
 ügyvezető

BU-MA Ingatlan Kft.
 1033 Budapest
 Polgár u. 8-10.



Dr. Kiss Péter Pál
 ügyvezető

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A BU-MA INGATLAN INGATLANFORGALMAZÓ KFT. TULAJDONOSA RÉSZÉRE

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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 328.629 eFt, a mérleg szerinti eredmény 5.282 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 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 BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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 BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. 2013. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

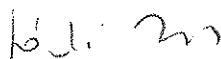
Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató 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 BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. 2013. évi üzleti jelentése a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 13.



Jándi Zita

ügyvezető

kamarai tag

könyvvizsgáló

003483

Cégaudit Könyvvizsgáló Kft
1075 Budapest, Madách tér 4.
000065

CÉGAUDIT KFT.

1075 Budapest
Madách tér 4.