

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

a vállalkozás megnevezése

Katlan Befektetési Zrt.

a vállalkozás címe, telefonszáma

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

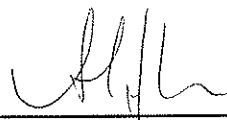
457-3860

Éves beszámoló

2012.01.01 - 12.31

üzleti negyedévről

Kelt: Budapest, 2013. március 8.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLAN Befektetési Zrt.

P.H.

66

Statistikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

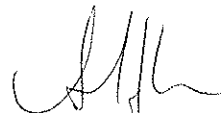
adatok E Ft-ban

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)	3 203 457	0	2 813 739
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)	1 245 457	0	855 739
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	842 044	0	828 034
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	115
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	403 413	0	27 590
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	1 958 000	0	1 958 000
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 958 000	0	1 958 000
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

KATLAN Befektetési Zrt.

Kelt: Budapest, 2013. március 8.

PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
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)	1 722 402	0	1 520 252
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	1 570 096	0	1 495 879
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	963 359	0	987 811
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	606 737	0	508 068
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	53 352	0	24 323
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	0	0	407
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5 300	0	3 000
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	48 052	0	20 916
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)	98 954	0	50
46	Pénztár, csekkek	223	0	27
47	Bankbetétek	98 731	0	23
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	63	0	309
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	12	0	237
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	51	0	72
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	4 925 922	0	4 334 300

Kelt: Budapest, 2013. március 8.

KATLAN Befektetési Zrt.

PH.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
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)	-257 211	0	1 173 302
54	I. JEGYZETT TŐKE	1 350 560	0	1 350 660
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	1 031 790	0	2 886 690
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 754 244	0	-2 639 561
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-885 317	0	-424 487
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)	5 079 830	0	3 113 492
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, 2013. március 8.

KATLAN Befektetési Zrt.

PH.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
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)	2 106 975	0	1 763 027
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	2 106 975	0	1 763 027
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)	2 972 855	0	1 350 465
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	234 108	0	426 872
84	Vevőktől kapott előlegek	150 914	0	32 603
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	31 673	0	3 660
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 529 564	0	882 394
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26 596	0	4 936
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	103 303	0	47 506
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	103 303	0	47 506
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	4 925 922	0	4 334 300

Kelt: Budapest, 2013. március 8.

KATLAN Befektetési Zrt.

PH.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

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

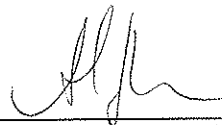
adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	184 566	0	418 529
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	184 566	0	418 529
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	41 100	0	336
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	337	0	287
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	96 328	0	95 308
7	Egyéb szolgáltatások értéke	5 679	0	26 054
8	Eladott áruk beszerzési értéke	50 627	0	131 266
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	451
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	152 971	0	253 366
10	Béreköltség	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	946	0	366
12	Bérfelárulások	0	0	0
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	946	0	366
VI.	Értékcsökkenési leírás	9 017	0	17 080
VII.	Egyéb ráfordítások	96 613	0	52 805
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-33 881	0	95 248

KATLAN Befektetési Zrt.

Kelt: Budapest, 2013. március 8.

PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

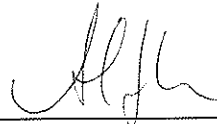
**Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat**

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	5 162	0	1 057
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	602
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 107	0	167 350
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	9 269	0	168 407
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	283 498	0	353 354
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	159 300	0	209 583
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	256 000	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	270 174	0	56
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	809 672	0	353 410
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-800 403	0	-185 003
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	-834 284	0	-89 755
X.	Rendkívüli bevételek	19 960	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	70 584	0	334 723
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-50 624	0	-334 723
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-884 908	0	-424 478
XII.	Adófizetési kötelezettség	409	0	9
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	-885 317	0	-424 487
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+22.-23.)	-885 317	0	-424 487

Kelt: Budapest, 2013. március 8.

KATLAN Befektetési Zrt.
PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Katlan Befektetési Zrt.

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

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

**Kiegészítő melléklet
a 2012. évi éves beszámolóhoz**

Budapest, 2013.

Ula

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

A Katlan Befektetési Zrt.-t 1997. november 7-én, 133.570 E Ft jegyzett tőkével alapították. Az alaptőke többszöri tőkeemelés, illetve 10 E Ft összegű tőkeleszállítás után 2005. december 31-én 1.815.560 E Ft volt.

A 2006. november 6-án megtartott rendkívüli közgyűlésen Budapesti Ingatlan Nyrt. 950.000 E Ft összegű tőkeemelést hajtott végre a Társaságban. Ezen tőkeemelés 2006. december 13-án bejegyzésre került, így a Zrt. 2007. december 31-ei jegyzett tőke állománya 2.765.560.000 E Ft. 2008. évben a jegyzett tőke összege nem változott.

2009. április 30-án a

Katlan Zrt. közgyűlése elfogadta a Zrt. szétválással megvalósuló átalakulását. A szétválás módja: kiválás melynek során a Katlan Befektetési Zrt.-ből kiválva kettő gazdasági társaság jött létre korlátolt felelősségű társaság formájában. Az átalakulás cégbíróági bejegyzése 2009. július 31-i hatállyal megtörtént. A Katlan Befektetési Zrt. a kiválással nem szűnt meg, alaptőkéje 1.350.560.000,-Ft-ra csökkent, fő vagyoneleme a Bp. III. ker. Harsánylejtő ingatlan-csoport. Az átalakulás során a Katlan Befektetési Zrt.-ből kiválva két új gazdasági társaság jött létre. A BPR Pasa Park Kft. törzstőkéje 1.340. 000.000,-Ft, fő vagyoneleme az ú.n. Pasa Park (Bp. II. Hankóczy u. 4-6.) értékesítés alatt álló lakásai. A BPR Rákóczi 57. Kft. törzstőkéje 75.000.000,-Ft, fő vagyoneleme a Bp. VIII. Rákóczi út 57. sz. alatti ingatlan. A kiváló társaságok tulajdonosi struktúrája megegyezik a Katlan Befektetési Zrt. tulajdonosi struktúrájával, vezető tisztségviselői a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. alkalmazottai.

2012. november 6-án megtartott közgyűlés tőkeemelésről hozott határozatot. A tőkeemelés az alábbiak szerint történt:

A Társaság egyik tulajdonosa a Katlanka B Befektetési Kft. a BPR Pasa Park Kft.-től megvásárolt, Katlan Zrt.-vel szemben fennálló kölcsön és kamatkövetelés összegéből (1.855.015.525 Ft) 1.855.000.000 Ft értékben nem pénzbeli hozzájárulás (apport) formájában 2012. november 6-án tőkét emelt a Katlan Zrt.-ben. A Katlanka B Befektetési Kft. részvényes részesedése 100.000.- Ft-tal emelkedett, a jegyzett tőke és az elismert követelés közötti különbség (1.854.900.000 Ft) a Katlan Zrt. tőketartalékát növelte. A tőkeemelés 2012. november 29-én bejegyzésre került, így a Zrt. 2012. december 31-ei jegyzett tőke állománya 1.350.660.000 E Ft.

A Társaság tulajdonosi struktúrája 2012. december 31-én az alábbi:

Megnevezés	Db	Névérték (E Ft)	Megoszlás (%)
Budapesti Ingatlan Nyrt.	112.772	1.127.720	83,48
Katlanka B Kft.	22.294	222.940	16,52
Összesen:	135.066	1.350.660	100,00

A Katlan Zrt. elsősorban vagyonkezelői tevékenység végzése céljából jött létre 1997-ben, mely mellett üzletviteli tanácsadás és máshová nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás szerepelt tevékenységei között. 2000. június 5-ei hatállyal döntően ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységekkel bővült a Társaság tevékenységi köre, majd 2002. július 16-ai hatállyal a fő tevékenységi köre is az addigi vagyonkezelés helyett

ingatlanforgalmazás lett.

A részvénytársaság zártkörűen működő részvénytársaság. Az igazgatóság jogkörét a vezérigazgató látja el. Tevékenységét a tárgyévben alkalmazottak nélkül, a vezérigazgató irányításával látta el.

2012. a követelés apport következtében jelentéktelen, százalékban nem kifejezhető mértékben változott a tulajdonosi szerkezet (Budapesti Ingatlan Nyrt. 83,48%, Katlanka B Kft. 16,52%). Tekintettel arra, hogy a Katlanka B Kft. (mely tulajdonosai a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-os tulajdonában álló leányvállalatai, a BU-MA Ingatlan Kft. és a Kastélyszálló Kft.) is a Budapesti Ingatlan Nyrt. leányvállalata, a Katlan Zrt. a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100 %-os leányvállalata, így mérlege, mint leányvállalat bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.

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, mely leányvállalatként a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidálásába bevonásra kerül. Jelen beszámoló a 2012. január 1. és 2012. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2012. december 31. 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 eredménykimutatás 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.

Immateriális javak a mérlegben nem szerepelnek.

A tárgyi eszközök a mérlegben nettó értékben kerültek kimutatásra. A tárgyi eszközök

használatbavételi bizonylat (üzembe helyezési jegyzőkönyv) alapján, a bizonylaton szereplő napon kerültek aktiválásra. Az értékcsökkenés a bruttó érték alapján, lineáris elszámolás módszerével, egyedi értékelés útján került meghatározásra.

Az ingatlan piaci válságra való tekintettel a számviteli politikában 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 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 vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik.

Az egyes időszakokban lezárt adatok az analitikus nyilvántartásokban, a főkönyvi könyvelésben és az adóbevallásban egyezők.

3. A 2012. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2012. évben is folytatta szokásos vállalkozási tevékenységét, a Harsány lejtőn végzett beruházási munkákat befejezte, az összközműves építési telkek értékesítése pedig tovább folytatódott.

A tárgy évi értékesítés árbevétele 418.529 E Ft volt, mely a telkek értékesítéséből származott.

Egyéb bevétele a tárgy évben 336 E Ft (eljárási illeték visszautalása), szemben a bázis évi 41.100 E Ft-tal, mely a Harsánylejtő útjai miatt érintett földgázszállító vezeték és bányauzemi kábel kiváltás értékesítésének bevétele volt.

Az üzemi tevékenység ráfordításainak összege 323.617 E Ft, melyből 253.366 E Ft az anyagijellegű ráfordítások összege, 366 E Ft a személyi jellegű ráfordítások összege, 17.080 E Ft az értékcsökkenési leírás és 52.805 E Ft az egyéb ráfordítás. A Társaság üzemi eredménye 95.248 E Ft.

Az Zrt. pénzügyi eredménye -185.003 E Ft, amely 168.407 E Ft pénzügyi bevételből (1.057 E Ft kamatbevétel, ebből 602 E Ft kapcsolt vállalkozástól kapott, 167.350 E Ft külföldi pénzügyi eszközök árfolyamnyeresége), és 353.410 E Ft pénzügyi ráfordításból (353.354 E Ft kamatráfordítás, ebből 209.583 E Ft kapcsolt vállalkozásnak fizetett, 56 E Ft külföldi pénzügyi eszközök árfolyam veszteség) tevődik össze.

A Társaság 2012 évi rendkívüli eredménye -334.723 E Ft, mely a III. kerületi Önkormányzat részére, a Harsánylejtő ingatlanon elkészült utak térítésmentes átadásából adódik.

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

I. Immateriális javak

Az immateriális javakkal a Társaság nem rendelkezik.

II. Tárgyi eszközök

II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Ezen a mérlegsoron a megelőző években a Budapest III. kerületi ún. Harsánylejtőn lévő telkek kerülnek kimutatásra.

Tekintettel arra, hogy a telkek összközművessé tételének célja azok értékesítése, ezért a telkek átsorolásra kerültek a készletek közé. Viszont az közműberuházások során fejlesztett és üzembe helyezett közműlétesítmények - melyek még nem kerültek átadásra - a mérlegben az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok soron kerültek kimutatásra.

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok állomány mozgásait (E Ft-ban) az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Ing. és kapcs. vagyoni értékű jogok	851.061	3.061	0	854.122	9.017	17.071	0	26.088	828.034
Összesen	851.061	3.061	0	854.122	9.017	17.071	0	26.088	828.034

Állománynövekedések:

- Csapadékvíz hálózat pórt aktiválása: 561 E Ft
- Vízgépház és víztároló medence pórt aktiválása: 2.500 E Ft

Állománycsökkenések:

- Közműlétesítmények terv szerinti értécsökkenése: 17.071 E Ft. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
Bruttó érték	851.061	854.122
Értécsökkenés	9.017	26.088
Mérleg érték (nettó érték)	842.044	828.034

II/2. Műszaki berendezések, gépek, járművek

A műszaki berendezések, gépek, járművek között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett, a vállalkozó tevékenységét közvetlenül szolgáló berendezéseket, gépeket. Ez a mérleg sor az ingatlanok működtetéséhez, üzemeltetéséhez szükséges tárgyi eszközöket foglalja magába, de ezek műszakilag nem szerves részei az ingatlanoknak.

A műszaki berendezések, gépek, járművek értékelési módjában, a besorolás elveiben az előző évhez viszonyítva nem történt változás. Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása került figyelembe vételre, így ezen eszközöknél 14,5% az alkalmazott leírási kulcs.

A műszaki berendezések, gépek, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	0	124	0	124	0	9	0	9	115

A bruttó érték növekedése motoros kasza beszerzéséből adódott. Az értékcsökkenési leírás növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értékcsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

II/3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

A tárgyévben egyéb berendezések, felszerelések, járművek nem kerültek kimutatásra.

II/4. Beszerzéskor azonnal leírt (kis értékű) tárgyi eszközök

A Társaság számviteli politikájával összhangban az 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor, egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerültek

Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
79	0	0	79	79	0	0	79	0

A tárgyévben kis értékű tárgyi eszköz beszerzésre nem került sor.

Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értékcsökkenés összehasonlítása

A számvitelileg elszámolt értékcsökkenés mindösszesen 17.080 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értékcsökkenés mindösszesen 17.080 E Ft.

II/3. Beruházások, felújítások

A beruházások, felújítások állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházások	403.413	3.185	379.008	27.590

A beruházások tárgyévi növekedése a. Harsánylejtő ingatlanon végzett beruházási munkálatok összegét mutatja, mely a projekt I. ütemének közmű kivitelezéshez kapcsolódó pótmunkálatokat tartalmazza, valamint a motoros fűkasza beszerzését.

A beruházások tárgyévi csökkenése a következőkből adódik:

- átadásra került a III. kerületi Önkormányzat részére a Harsánylejtő ingatlanon elkészült utak mintegy 334.723 E Ft összegben,
- DN 250 földgázszállító vezetékek kiváltásával kapcsolatos összeg - mely az értékesítés alatt álló telek értékét növeli – átvezetésre került a készletek közé (41.100 E Ft),
- illetve közművekhez kapcsolódó póttaktiválásokhoz kapcsolódik 3.185 E Ft.

II/5. Beruházásokra adott előlegek

A tárgy évben beruházási előleget nem mutat ki a Társaság.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei között 1.958.000 E Ft részesedést tart nyilván.

1. A BPR Gamma Zrt.-ben nyilvántartott részesedés értéke 2009. december 31-én 10.000 E Ft volt. A Katlan Zrt. 2010. január 14.-én 1,625 milliárd forinttal megemelte a 100%-os tulajdonában álló BPR GAMMA Zrt. törzstőkéjét. A tőkeemelés indoka, hogy a BPR Gamma Zrt. saját tőkéje a törvény által előírt határ alá csökkent és ezért ennek rendezése vált szükségessé. A tőkeemelés cégbírósági bejegyzésének időpontja: 2010. február 18. A Társaság 2010. december 31-én 1.635 milliárd értékű részesedése után 672.000 E Ft, míg 2011. december 31-én 107.000 E Ft értékvesztést számolt el, mivel a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt mutatkozott. 2012. december 31-én nyilvántartott részesedése a BPR Gamma Zrt.-ben 856.000 E Ft volt.
2. A BPR Delta Kft -ben nyilvántartott részesedés könyv szerinti értéke az év végén 1.102.000 E Ft volt. A BPR Delta Kft.-ben lévő részesedés bekerülési értéke 2.100.000 E Ft, mely összeg után a 2009 év végén 740.000 E Ft, 2010 év végén 109.000 E Ft, 2011 év végén pedig 149.000 E Ft értékvesztést kellett elszámolni, melynek, hogy a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt mutatkozott. 2012-ben nem került értékvesztés elszámolásra.

62

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaság 2012. december 31-én Befejezetlen termelés és félkész termékek valamint késztermékek soron mutatott ki értéket.

A továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló Harsánylejtővel kapcsolatos ingatlanfejlesztések a készletek között szűkített önköltségen kerülnek kimutatásra.

1. Befejezetlen termelés és félkész termék

Ezen a soron kerülnek kimutatásra az eladásra kerülő, de még közművesítésre váró telkek, melynek értéke 987.811 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Befejezetlen termelés és félkész termékek	963.359	24.452	0	987.811

2. Késztermékek

A késztermékek soron kerülnek kimutatásra a már közművesített és megvételre kínált telkek. A késztermékek mérleg értéke 2012. december 31-én 508.068 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Késztermékek	606.737	32.597	131.266	508.068

II. Követelések

1. Követelések áruszállításból és szolgáltatás nyújtásból

Tárgy évben ezen a mérlegsoron a Társaság 407 E Ft-ot tart nyilván, mely főként kivitelezőknek továbbszámlázott közmű használatot tartalmaz.

1. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság tárgyévi mérlegében ezen a soron továbbra is a BPR Gamma Zrt.-vel szemben fennálló 3.000 E Ft-os kölcsön követelés került kimutatásra

2. Egyéb követelések

Az egyéb követelések állománya (összehasonlítva az előző év állományával) az alábbi tételekből tevődik össze:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Visszaigényelhető ÁFA	0	10.526
2.	Vevői előleg ÁFA	30.183	6.821
3.	Iparűzési adó	7.743	2.013
4.	Illeték	1.896	0
5.	Különadó és Társasági adó	1.021	1.012
6.	Különféle egyéb követelések	7.209	544
	Egyéb követelések összesen	48.052	20.916

III. Értékpapírok

A Társaság 2012. december 31.-én nem rendelkezett értékpapírokkal.

IV. Pénzeszközök

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

	Megnevezés	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Pénztár	27
2.	Bankbetétek	23
3.	Pénzeszközök összesen	50

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

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2011.12.31. (E Ft)	2012.12.31. (E Ft)
Bankkamat bevétel	12	0
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön utáni kamatbevétel	0	237
Különféle költségek (marketing költség, egyéb költség)	51	72
Összesen	63	309

66

D. Saját tőke

A saját tőke alakulását az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Jegyzett tőke	1.350.560	1.350.660
2.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0
3.	Tőketartalék	1.031.790	2.886.690
4.	Eredménytartalék	-1.754.244	-2.639.561
5.	Mérleg szerinti eredmény	-885.317	-424.487
6.	Saját tőke	-257.211	1.173.302

A saját tőke rendezése érdekében 2012. november 6-án megtartott közgyűlés elismert követelésből történő tőkeemelésről hozott határozatot. A tőkeemelés következtében a jegyzett tőke 100 E Ft-tal, a tőketartalék 1.854.900 E Ft-tal növekedett. A saját tőke változását eredményezte még az előző évi mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba helyezése, valamint a tárgy évi mérleg szerinti eredmény megjelenése.

E. Céltartalékok

A Társaság 2012. évben céltartalékot – megfelelő feltételek, illetve indokok hiányában – nem képzett.

F. Kötelezettségek

I. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között a Raiffeisen Banktól felvett euró hitel tárgy év december 31-én fennálló forintban kifejezett összege került kimutatásra (csökkentve a következő évi törlesztő részletek összegével, melyek átsorolásra kerültek a rövid lejáratú hitelek közé), melyet az alábbi táblázat mutat:

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege E Eur-ban 2012.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2012.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2012.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2012.12.31
Raiffeisen Bank hitel	6.786	1.976.728	1.763.027	213.701
Tőketartozás 2012.12.31.-én	6.786	1.976.728	1.763.027	213.701

Katlan Zrt. bank hitelének negyedévenkénti tőketörlesztése 2012-ben is folytatódott, vagyis a bankhitel euróban és forintban kifejezett értéke bázis évről a tárgy évre csökkent, a forintban kifejezett értéke az év végi ártérítékelés következtében a kedvező árfolyam alakulás

62

miatt szintén csökkent. A bázis évben a beruházási és fejlesztési hitel összege 2.341.083 E Ft volt.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság tárgyévi mérlegében ezen a soron rövid lejáratú hitelek, vevőktől kapott előlegek, szállítói kötelezettségek, kapcsolt vállalkozással szembeni és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek szerepelnek összesen 1.350.465 E Ft összegben.

III/1. Rövid lejáratú hitelek

A Társaság a rövid lejáratú hitelek között 426.872 E Ft összeget tart nyilván, mely két tételt tartalmaz:

- a hosszú lejáratú beruházási és fejlesztési hitel rövid lejáratú részét (213.701 E Ft),
- valamint a tárgy évben lehívott folyószámlahitel összegét (213.171 E Ft).

III/2. Vevőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előleg soron 32.603 E Ft összeget mutat ki a Társaság, mely a Harsánylejtő telkek értékesítéséhez kapcsolódó vevők által befizetett előlegeket tartalmazza.

III/2. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek állománya 3.660 E Ft, mely a Harsánylejtő projekthez kapcsolódó közműfejlesztéssel kapcsolatos szállítói számlából fennmaradó garanciális visszatartást tartalmazza, mely 2014. évben válik esedékessé.

III/4. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság tárgyévi mérlegében ezen a soron a Kaltanka B Kft. felé fennálló kölcsön és esedékes kamatkövetelés összege (213.276 E Ft), valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. felé fennálló kölcsön és esedékes kamatkövetelés összege (514.759 E Ft), és a menedzsment díj tartozása (154.359 E Ft) kerül kimutatásra.

III/4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeket, összehasonlítva az előző évi állománnyal az alábbi táblázat mutatja be:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Adó fizetési kötelezettség (NAV)	17.760	8
2.	Önkormányzati adók	3.861	0
3.	Egyéb különféle kötelezettség	4.975	4.928
4.	Összesen	26.596	4.936

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolásokat, összehasonlítva az előző évi állománnyal az alábbi táblázat mutatja be:

	Megnevezés	2011.12.31 (E Ft)	2012.12.31 (E Ft)
1.	Közüzemi és telefon költségek elhatárolása	108	0
2.	Egyéb szolgáltatási díj elhat.(karbantartás, bérleti díj, ingatlanügynöki díj)	3.638	0
3.	Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	88.077	43.551
4.	Könyvvizsgálói díj	500	0
5.	Hitelkamatok és kezelési költség	7.511	1.653
6.	Bankköltség	63	39
7.	Beruházási költségek	3051	1.665
8.	Marketing költségek	355	598
	Összesen	103.303	47.506

2. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

I. Értékesítés nettó árbevétele

A tárgy évi értékesítés árbevétele összesen 418.529 E Ft, melyből a Harsánylejtő telek értékesítés árbevétele 418.046 E Ft, közvetített szolgáltatás árbevétele 452 E Ft, és egyéb árbevétel 31 E Ft

Aktivált saját teljesítmények értéke:

Fenti címen a könyvekben összeg nem szerepel.

III. Egyéb bevételek

A Társaság ezen a soron 336 E Ft összeget szerepeltet, melynek döntő része eljárási illeték visszautalásából adódik.

IV. Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	2012. 12. 31. (E Ft)
Anyagköltség	287
Igénybe vett szolgáltatások értéke	95.308
Egyéb szolgáltatások értéke	26.054
Eladott áruk beszerzési értéke	131.266
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	451
Anyagjellegű ráfordítások	253.366

Az anyagköltségek soron a közüzemi és egyéb anyag költség jelenik meg.

Az igénybe vett szolgáltatások soron kimutatott összeg 95.308 E Ft, melynek összetételét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2012.12.31.(E Ft)
Menedzsment díj	55.181
Marketing költség	21.726
Ingatlanügynöki díj	5.757
Örzésvédelem	5.277
Különféle egyéb igénybe vett szolgáltatás	1.984
Posta, telefon költség	145
Bérleti díj	2.514
Karbantartási költség	265
Kertészet költsége	2.459
Igénybe vett szolgáltatások értéke	95.308

A különféle egyéb szolgáltatás döntő részét (500 E Ft) könyvvizsgálói díj, szakértés, tanácsadás díja (350 E Ft), fénymásolás költsége (65 E Ft), és közzétételi díjak (460 E Ft) teszik ki.

Az egyéb szolgáltatások között illeték- és bankköltség, került kimutatásra 26.054 E Ft összegben, ennek jelentős része (25.029 E Ft) bankköltség, mely a hitelszerződés módosítási díját is tartalmazza.

V. Személyi jellegű ráfordítások

A Társaságnak tárgy évben 366 E Ft személyi jellegű ráfordításai keletkeztek, mely reprezentációs költségből, és az ahhoz kapcsolódó vállalatot terhelő SZJA-ból adódott.

VI. Értécsökkenési leírás

A Társaság 17.080 E Ft értécsökkenési leírást számolt el az üzembe helyezett közműlétesítményei után.

VII. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítás 52.805 E Ft, mely jelentős részét az 50.957 E Ft összegű önkormányzati adó, valamint 1.848 E Ft elévült követelés leírt összegéből adódik.

A Társaság üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye 95.248 E Ft.

B. Pénzügyi műveletek eredményének alakulása

1. Pénzügyi műveletek bevétele

A pénzügyi műveletek bevételei között 1.057 E Ft kamatbevétel (melyből 602 E Ft kapcsolt vállalkozástól kapott kamat) és 167.350 E Ft egyéb pénzügyi bevétel szerepel. Az egyéb

pénzügyi bevételek között az év végén fennálló devizahitel tartozás év végi átértékeléséből adódó árfolyamnyereség (137.613 E Ft), valamint az év közben realizált árfolyamnyereség szerepel (29.797 E Ft).

2. Pénzügyi műveletek ráfordítása

A pénzügyi műveletek ráfordításainak összege 353.410 E Ft. Ebből fizetett kamat 353.354 E Ft, melyből 209.583 E Ft kapcsolt vállalkozással szembeni kamat kifizetés. A pénzügyi műveletek ráfordításai között szerepel még 56 E Ft egyéb pénzügyi ráfordítás, mely a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége.

A Társaság pénzügyi műveleteinek eredménye

-185.003 E Ft.

C. Szokásos vállalkozási eredmény

A Társaság szokásos vállalkozási eredménye -89.755 E Ft volt a tárgyévben.

D. Rendkívüli eredmény

A Társaság 2011 évi rendkívüli eredménye -50.624 E Ft, mely 19.960 E Ft rendkívüli bevételből (elévült illetékfizetési kötelezettség) és 70.584 E Ft rendkívüli ráfordításból (Harsánylejtő közvilágítási hálózatának térítésmentes átadása áfával növelt értékben) tevődik össze. A 2012. évi rendkívüli ráfordítás -334.723 E Ft, mely a III. kerületi Önkormányzat részére, a Harsánylejtő ingatlanon elkészült utak térítésmentes átadásából adódik.

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

A Társaság adózás előtti eredménye -424.478 E Ft. A társasági adó fizetési kötelezettség az elvart jövedelem alapján került megállapításra (9 E Ft). A Társaság adózott eredménye -424.487 E Ft, amely egyben a mérleg szerinti eredménye is.

A negatív adóalap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

Adózás előtti eredmény: -424.478 E Ft

a.) Adóalap növelő tételek:

- Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 17.080 E Ft
- Előző évet érintő építési telek önköltsége 2.563 E Ft
- Elévült követelés 1.848 E Ft

b.) Adóalap csökkentő tételek:

- Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 17.080 E Ft

Fentiek alapján a Társaság negatív adó alapja

-420.067 E Ft

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. E Ft)
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	+ -	-884.908	-424.478
2.	Elszámolt amortizáció	+	9.017	17.080
3.	Elszámolt értékvesztés	+	256.000	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözet	+ -	0	0
5.	Befektetett eszközök térítés mentes átadásának eredménye	+ -	0	334.723
6.	Befektetett eszközök átsorolása készletre	+	0	41.400
7.	Év végi devizahitel nem realizált árfolyam különbözete	+ -	243.642	-134.636
8.	Szállítói kötelezettség változása	+ -	7.374	-28.013
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	1.208.585	-1.787.141
10.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	25.316	-55.797
11.	Vevőkövetelés változása	+ -	0	-407
12.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	-1.595.882	+103.653
13.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	105	-246
14.	Fizetett adó	-	-409	-9
15.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		-731.160	-1.934.171
16.	Befektetett eszközök beszerzése	-	852.342	-3.185
17.	Befektetett eszközök eladása	+	41.100	0
18.	Tőkeemelés összege	+	0	1.855.000
19.	Kapott osztalék	+	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		893.442	1.851.815
20.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
21.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
22.	Hitelfelvétel	+	0	0
23.	Hosszú lej-ra nyújtott kölcsön törlesztése, megszűnése	-	0	0
24.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
25.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
26.	Kötvény visszafizetés	-	0	0
27.	Kötvény, értékpapír visszafizetése	-	0	0
28.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-219.355	-229.719
29.	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök, bankbetétek	-	0	0
30.	Véglegesen átadott pénzeszközök	-	0	0
31.	Alapítókka szemb. hosszú lej. köt. vált.	+ -	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-24-ig sorok)		24.287	-16.548
IV.	$\pm I \pm II \pm III$. sorok Pénzeszközök változása		-57.073	-98.904

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	$\frac{A \text{ mérleg sor}}{A+B+C \text{ mérleg sorok}}$	65,03 %	64,92 %
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	$\frac{B+C \text{ mérleg sorok}}{A+B+C \text{ mérleg sorok}}$	34,97 %	35,08 %
Saját tőke aránya a forrásokon belül	$\frac{D \text{ mérleg sor}}{D+E+F+G \text{ mérleg sorok}}$	-5,22 %	27,07 %
Eladósodottság	$\frac{F/I. + F/II. \text{ mérleg sor}}{D+F/I. + F/II. \text{ mérleg sorok}}$	113,91 %	60,04 %
Idegen és saját tőke aránya	$\frac{F/I. + F/II. \text{ mérleg sor}}{D \text{ mérleg sor}}$	-819,16 %	150,26 %
Forgótőke	$B+C-F/II. \text{ mérleg sorok}$	-384.510	-242.466
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	$\frac{\text{Forgótőke}}{D \text{ mérleg sor}}$	149,49 %	-20,67 %

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Likviditási mutató I.	$\frac{B \text{ mérleg sor}}{F/III. \text{ mérleg sor}}$	57,94 %	112,57 %
Likviditási mutató II.	$\frac{B/II. + B/III. + B/IV.}{F/III. \text{ mérleg sor}}$	5,12 %	1,80 %

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Árbevétel arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	-18,36 %	22,76 %
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	13,17 %	8,12 %

III. Kiegészítő tájékoztató rész

1. A Társaság a tárgy időszakban munkavállalót nem foglalkoztatott. Személyi jellegű egyéb kifizetései 366 E Ft, mely reprezentációs költségből, és a hozzá kapcsolódó járulékokból adódott.
2. A Társaság élén három ügyvezető áll, akik járandóság nélkül látják el feladataikat. Az ügyvezetők részére hitel, kölcsön folyósítására nem került sor.
3. A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **Katlan Zrt.** 2012. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:
A Katlan Zrt. peres ügyei a Hankóczy úti ingatlan bérleti díjat nem fizető bérelőjével (S-Madex Kft.) kapcsolatos, a Társaság felperesi oldalon szerepel, az összperérték 1,8 Mft.
4. A Katlan Zrt. 2008. december 16. napján R-85/2008. számon a Raiffeisen Bankkal megkötött hitelszerződése 2012. április 09-én további három évre meghosszabbításra került. A szerződés-hosszabbításban vállalt kötelezettsége teljesítéseként a Katlan Zrt. vagyont terhelő zálogszerződést kötött a Raiffeisen Bankkal, valamint a Katlan Zrt tulajdonosai óvadéki letétbe helyezték a Katlan Zrt.-ben lévő törzsrészcvényeiket. E szerződésmódosítás keretében a Budapesti Ingatlan Nyrt. készfizető kezességet vállalt a Katlan Zrt. fent nevezett szerződésből származó tőketartozása és annak járulékai megfizetéséért.
A Raiffeisen Bank által a Katlan Zrt. részére fenntartott folyószámlahitel keret összege 2012. májusában 300 millió forint-ra módosult.
5. A tevékenység jellegéből adódóan a Katlan Zrt. 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 1.000 E Ft.

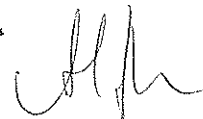
Könyvvizsgáló adatai: CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft.
HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.
Cégjegyzékszám: 01-09-566603
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000065

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.) vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2013. március 8.

KATLAN



Angel Gábor
vezérigazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
A KATLAN BEFEKTETÉSI ZRT.
TULAJDONOSAI RÉSZÉRE

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Katlan Befektetési Zrt. 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 4.334.300 eFt, a mérleg szerinti eredmény -424.487 eFt (vesztés) -, 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 Katlan Befektetési Zrt. 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 Katlan Befektetési Zrt. 2012. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

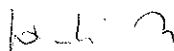
Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a Katlan Befektetési Zrt. 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 Katlan Befektetési Zrt. 2012. évi üzleti jelentése a Katlan Befektetési Zrt. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. március 08.



Jándi Zita

ügyvezető

kamaraí tag

könyvvizsgáló

003483

Cégaudit Könyvvizsgáló Kft

1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.

000065

Cégaudit Kft.

1031 Budapest

Kaszásdűlő út 1.

Adószám: 12226816-2-41