

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.

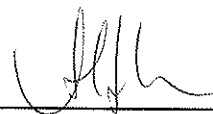
457-3860

Éves beszámoló

2013.01.01.- 12.31

üzleti negyedévről

Kelt: Budapest, 2014. március 7.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLAN Befektetési Zrt.

P.H.

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

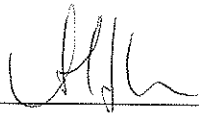
adatok E Ft-ban

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)	2 813 739	0	2 667 714
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)	855 739	0	838 714
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	828 034	0	810 952
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	115	0	97
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	27 590	0	27 665
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	1 829 000
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 958 000	0	1 829 000
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, 2014. március 7.

PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

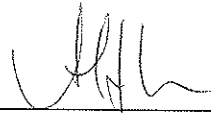
adatok E Ft-ban

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)	1 520 252	0	1 499 176
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	1 495 879	0	1 481 164
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	987 811	0	988 800
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	508 068	0	492 364
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	24 323	0	16 739
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	407	0	405
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 000	0	3 293
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	20 916	0	13 041
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)	50	0	1 273
46	Pénztár, csekkek	27	0	1
47	Bankbetétek	23	0	1 272
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	309	0	240
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	237	0	207
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	72	0	33
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	4 334 300	0	4 167 130

Kelt: Budapest, 2014. március 7.

KATLAN Befektetési Zrt.

PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
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)	1 173 302	0	756 378
54	I. JEGYZETT TŐKE	1 350 660	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	2 886 690	0	2 886 690
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-2 639 561	0	-3 064 048
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-424 487	0	-416 924
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)	3 113 492	0	3 361 743
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. március 7.

KATLAN Befektetési Zrt.

PH.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

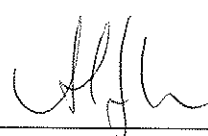
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

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)	1 763 027	0	1 579 218
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	1 763 027	0	1 579 218
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)	1 350 465	0	1 782 525
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	426 872	0	243 167
84	Vevőktől kapott előlegek	32 603	0	40 010
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 660	0	4 184
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	882 394	0	1 487 650
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 936	0	7 514
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	47 506	0	49 009
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	47 506	0	49 009
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	4 334 300	0	4 167 130

Kelt: Budapest, 2014. március 7.

KATLAN Befektetési Zrt.
PH.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.

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	418 529	0	136 442
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	418 529	0	136 442
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	336	0	4 864
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	287	0	132
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	95 308	0	65 427
7	Egyéb szolgáltatások értéke	26 054	0	2 328
8	Eladott áruk beszerzési értéke	131 266	0	27 000
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	451	0	88
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	253 366	0	94 975
10	Béreköltség	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	366	0	5
12	Bérfelrakások	0	0	8
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	366	0	13
VI.	Értékcsökkenési leírás	17 080	0	17 100
VII.	Egyéb ráfordítások	52 805	0	55 660
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	95 248	0	-26 442

KATLAN Befektetési Zrt.

Kelt: Budapest, 2014. március 7.

PH.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.

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	1 057	0	265
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	602	0	263
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	167 350	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	168 407	0	265
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	353 354	0	219 934
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	209 583	0	65 997
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	129 000
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	56	0	40 681
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	353 410	0	389 615
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-185 003	0	-389 350
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	-89 755	0	-415 792
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	334 723	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-334 723	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-424 478	0	-415 792
XII.	Adófizetési kötelezettség	9	0	1 132
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	-424 487	0	-416 924
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+22.-23.)	-424 487	0	-416 924

Kelt: Budapest, 2014. március 7.

KATLAN Befektetési Zrt.

PH.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Katlan Befektetési Zrt.

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 Katlan Befektetési Zrt.-t 1997. november 7-én, 133.570 E Ft jegyzett tőkével alapították elsősorban vagyonkezelői tevékenység végzése céljából, 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.

Az alaptőke többszöri tőkeemelés, illetve tőkeleszállítás után 2012. december 31-én 1.350.560 E Ft volt.

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 különbözet (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 E Ft.

A Társaság tulajdonosi struktúrája 2013. 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

2012-ben 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 részvénytársaság zártkörűen működő részvénytársaság. Az igazgatóság tagjai 2013. december 31-én: Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.), Tóth Gábor (1171 Budapest, Rezgő u. 5.) és Mártonné Uhrin Enikő (2120 Dunakeszi, Kismarton u. 24.)

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 2013. január 1. és 2013. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2013. 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 2013. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2013. évben is folytatta szokásos vállalkozási tevékenységét, a Harsány lejtőn az összközműves építési telkek értékesítése tovább folytatódott. A tárgyévi értékesítés árbevétele 136.442 E Ft volt, mely a telkek értékesítéséből származott. Egyéb bevétele a tárgy évben 4.864 E Ft, amely elévült kötelezettség leírásából adódott. Az üzemi tevékenység ráfordításainak összege 167.748 E Ft, melyből 94.975 E Ft az anyagijellegű ráfordítások összege, 13 E Ft a személyi jellegű ráfordítások összege, 17.100 E Ft az értékcsökkenési leírás és 55.660 E Ft az egyéb ráfordítás. A Társaság üzemi eredménye -26.442 E Ft.

Az Zrt. pénzügyi eredménye -389.350 E Ft, amely 265 E Ft pénzügyi bevételből (265 E Ft kamatbevétel, ebből 263 E Ft kapcsolt vállalkozástól kapott), és 389.615 E Ft pénzügyi ráfordításból (219.934 E Ft kamatráfordítás, ebből 65.997 E Ft kapcsolt vállalkozásnak fizetett, 40.681 E Ft külföldi pénzügyi értékre szóló árfolyam veszteség, és 129.000 E Ft részesedések értékvesztése) tevődik össze.

A Társaságnak 2013 évben rendkívüli eredménye nem keletkezett, az előző évi rendkívüli eredménye -334.723 E Ft, mely a III. kerületi Önkormányzat részére, a Harsánylejtő ingatlanon elkészült utak térítésmentes átadásából adódott.

A Társaság 2013. évi adózás előtti eredménye -415.792 E Ft, melyet 1.132 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel, így adózott, és egyben mérlegszerinti eredménye is -416.924 E Ft. A mérlegfőösszeg 2013. december 31-én 4.167.130 E Ft.

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 mérleg soron a Harsánylejtőn lévő, a közműberuházások során fejlesztett és üzembe

helyezett közműlétesítmények - melyek még nem kerültek átadásra - 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	854.122	0	0	854.122	26.088	17.082	0	43.170	810.952
Összesen	854.122	0	0	854.122	26.088	17.082	0	43.170	810.952

A tárgy évben állománynövekedés nem történt. Az állománycsökkenést a terv szerinti értécsökkenése elszámolása okozta 17.082 E Ft értékben.

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

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Bruttó érték	854.122	854.122
Értécsökkenés	26.088	43.170
Mérleg érték (nettó érték)	828.034	810.952

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 értécsökkenés 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				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	124	0	0	124	9	18	0	27	97

A bruttó érték növekedés a tárgy évben nem volt. Az értécsökkenési leírás növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értécsökkenés

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	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	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 17.100 E Ft, mely megegyezik az adótörvény szerint elszámolható értékcsökkenés összegével.

II/3. Beruházások, felújítások

A beruházások, felújítások állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházások	27.590	75	0	27.665

A beruházások tárgyévi állománya a Harsánylejtővel kapcsolatos beruházási munkálatok összegét mutatja, mely a projekt I. ütemének hírközlési hálózatához kapcsolódó tanulmányterveket, és a II. ütemhez kapcsolódó útépítési és közmű tanulmányterveket tartalmazza. A tárgyévi növekedés Elmű Hálózati Kft-nek fizetett csatlakozási díjból adódott.

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 1.829.000 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. tőzstőkéjét. 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, 2011. december 31-én 107.000 E Ft, és 2013. december 31-én 129.000 E Ft értékvesztést számolt el, mivel a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt mutatkozott. 2013. december 31-én nyilvántartott részesedése a BPR Gamma Zrt.-ben 727.000 E Ft volt.

2. 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 oka, hogy a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt mutatkozott. 2013-ben nem került értékvesztés elszámolásra. A BPR Delta Kft –ben nyilvántartott részesedés könyv szerinti értéke az év végén 1.102.000 E Ft volt.

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaság 2013. 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 988.800 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Befejezetlen termelés és félkész termékek	987.811	1.219	230	988.800

2. Késztermékek

A késztermékek soron kerülnek kimutatásra a már közművesített és megvételre kínált telkek. A késztermékek mérleg értéke 2013. december 31-én 492.364 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Késztermékek	508.068	23.336	39.040	492.364

II. Követelések

1. Követelések áruszállításból és szolgáltatás nyújtásból

Tárgy évben ezen a mérlegsoron a Társaság 405 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 és annak 293 E Ft kamat összege.

2. Egyéb követelések

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

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Visszaigényelhető ÁFA	10.526	0
2.	Vevői előleg ÁFA	6.821	8.458
3.	Iparűzési adó	2.013	3.546
4.	Különadó és Társasági adó	1.012	886
5.	Különféle egyéb követelések	544	151
	Egyéb követelések összesen	20.916	13.041

III. Értékpapírok

A Társaság 2013. december 31.-én nem rendelkezett értékpapírokkal.

IV. Pénzeszközök

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

	Megnevezés	2013. 12. 31. (E Ft)
1.	Pénztár	1
2.	Bankbetétek	1.272
	Pénzeszközök összesen	1.273

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

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön utáni kamatbevétel	237	207
Különféle költségek (marketing költség, egyéb költség)	72	33
Összesen	309	240

D. Saját tőke

A saját tőke alakulását az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Jegyzett tőke	1.350.660	1.350.660
2.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0
3.	Tőketartalék	2.886.690	2.886.690
4.	Eredménytartalék	-2.639.561	-3.064.048
5.	Mérleg szerinti eredmény	-424.487	-416.924
	Saját tőke	1.173.302	756.378

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

E. Céltartalékok

A Társaság 2013. évben céltartalékot 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 2013.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2013.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2013.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2013.12.31
Raiffeisen Bank hitel	6.052	1.797.042	1.579.218	217.824
Tőketartozás 2013.12.31.-én	6.052	1.797.042	1.579.218	217.824

Katlan Zrt. bank hitelének negyedévenkénti tőketörlesztése 2013-ban is folytatódott, vagyis a bankhitel euróban és forintban kifejezett értéke bázis évről a tárgy évre csökkent. A bázis évben a beruházási és fejlesztési hitel összege 1.976.728 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 1.782.525 E Ft összegben.

III/1. Rövid lejáratú hitelek

A Társaság a rövid lejáratú hitelek között 243.167 E Ft összeget tart nyilván, mely két tételt tartalmaz:

- a hosszú lejáratú beruházási és fejlesztési hitel rövid lejáratú részét 217.824 E Ft értékben
- valamint a tárgy évben lehívott folyószámla-hitel összegét 25.343 E Ft értékben, mely bázis évről a tárgy évre jelentősen lecsökkent (a 2012.12.31-i egyenleg: 213.171 E Ft volt).

III/2. Vevőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előleg soron 40.010 E Ft összeget mutat ki a Társaság, mely a Harsánylejtő telkek értékesítéséhez kapcsolódó vevők által befizetett előlegeket tartalmazza.

III/3. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek állománya 4.184 E Ft, melynek legnagyobb részét a Harsánylejtő projekthez kapcsolódó közműfejlesztéssel kapcsolatos szállítói számlából fennmaradó garanciális visszatartás (3.600 E Ft) teszi ki, 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 (227.753 E Ft), valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. felé fennálló kölcsön és esedékes kamatkövetelés összege (1.038.163 E Ft), és a menedzsment díj tartozása (221.734 E Ft) összesen 1.487.650 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	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Adó fizetési kötelezettség (NAV)	8	7.451
2.	Egyéb különféle kötelezettség	4.928	63
	Összesen	4.936	7.514

G. Passzív időbeli elhatárolások

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

	Megnevezés	2012.12.31 (E Ft)	2013.12.31 (E Ft)
1.	Közüzem és telefon költségek elhatárolása	0	306
2.	Egyéb szolgáltatási díj elhat.(karbantartás, bérleti díj, ingatlanügynöki díj)	0	852
3.	Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	43.551	44.840
4.	Könyvvizsgálói díj	0	1.000
5.	Hitelkamatok és kezelési költség	1.653	0
6.	Bankköltség	39	0
7.	Beruházási költségek	1.665	1.665
8.	Marketing költségek	598	346
	Összesen	47.506	49.009

A passzív időbeli elhatárolások soron összesen 49.009 E Ft szerepel, amelynek jelentős részét a kapcsolat vállalkozással szembeni kamatelhatárolás 37.085 E Ft, valamint 7.755 E Ft menedzsment díj elhatárolás teszi ki.

2. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

I. Értékesítés nettó árbevétele

A tárgyévi értékesítés árbevétele 136.442 E Ft, mely 32, 60 %-a az előző évinek. A tárgyévben kevesebb Harsánylejtő telek értéke került végszámlázásra, vagyis árbevételként történő elszámolásra, mint bázis évben. A telek eladásból származó árbevétel összege 136.354 E Ft. Ezenkívül a közvetített szolgáltatás árbevételként 88 E Ft került elszámolásra.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke:

Fenti címen a könyvekben összeg nem szerepel.

III. Egyéb bevételek

A Társaság ezen a soron 4.864 E Ft összeget szerepeltet, mely elévült kötelezettség leírásából adódott.

IV. Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	2013.12.31. (E Ft)
Anyagköltség	132
Igénybe vett szolgáltatások értéke	65.427
Egyéb szolgáltatások értéke	2.328
Eladott áruk beszerzési értéke	27.000
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	88
Anyagjellegű ráfordítások	94.975

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

Az igénybe vett szolgáltatások soron kimutatott összeg 65.427 E Ft, melynek összetételét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2013.12.31. (E Ft)
Menedzsment díj	46.854
Marketing költség	7.746
Ingatlanügynöki díj	4.267
Öröksvédelem	1.229
Különféle egyéb igénybe vett szolgáltatás	1.576
Posta, telefon költség	256
Bérleti díj	242
Karbantartási költség	557
Kertészet költsége	2.700
Igénybe vett szolgáltatások értéke	65.427

A különféle egyéb szolgáltatás döntő részét (1.500 E Ft) könyvvizsgálói díj, szakértés, tanácsadás díja (8 E Ft), fénymásolás költsége (4 E Ft), és közzétételi díjak (5 E Ft) teszik ki.

Az egyéb szolgáltatások között 2.328 E Ft került kimutatásra, melynek jelentős részét (1.131 E Ft) bankköltség, valamint (1.000 E Ft) eljárási díj teszi ki.

V. Személyi jellegű ráfordítások

A Társaságnak tárgy évben 13 E Ft személyi jellegű ráfordítási keletkezett, mely vállalatot terhelő SZJA-ból és egészségügyi hozzájárulásból adódott.

VI. Értécsökkenési leírás

A Társaság 17.100 E Ft értécsökkenési leírást számolt el az üzembe helyezett közműlétesítményei után.

VII. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítás összege 55.660 E Ft, mely jelentős részét az 44.867 E Ft összegű önkormányzati adó teszi ki.

A Társaság üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye -26.442 E Ft.

B. Pénzügyi műveletek eredményének alakulása

1. Pénzügyi műveletek bevétele

A pénzügyi műveletek bevételei között 265 E Ft kamatbevétel (melyből 263 E Ft kapcsolt vállalkozástól kapott kamat) szerepel.

2. Pénzügyi műveletek ráfordítása

A pénzügyi műveletek ráfordításainak összege 389.615 E Ft, ebből fizetett kamat 219.934 E Ft, melyből 65.997 E Ft kapcsolt vállalkozással szembeni kamat kifizetés. A pénzügyi műveletek ráfordításai között szerepel még 129.000 E Ft BPR Gamma Zrt.-ben lévő részesedés után elszámolt értékvesztés, 40.681 E Ft egyéb pénzügyi ráfordítás, melyből 6.529 E Ft a külföldi pénzügyi értékre szóló követelések és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége, valamint 34.152 E Ft az év végén fennálló devizahitel tartozás év végi átértékeléséből adódó árfolyamveszteség.

A Társaság pénzügyi műveleteinek eredménye -389.350 E Ft.

C. Szokásos vállalkozási eredmény

A Társaság szokásos vállalkozási eredménye -415.792 E Ft volt a tárgyévben.

D. Rendkívüli eredmény

A tárgyévben rendkívüli bevétele és ráfordítása nem keletkezett a Társaságnak. A 2012. évi rendkívüli ráfordítás -334.723 E Ft volt, mely a III. kerületi Önkormányzat részére, a Harsánylejtő ingatlanon elkészült utak térítésmentes átadásából adódott.

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

A Társaság adózás előtti eredménye -415.792 E Ft. A társasági adó fizetési kötelezettség az elvart jövedelem alapján került megállapításra (230 E Ft). A Társaság önrevízióval helyesbítette előző évi társasági adóját, melynek összege (902 E Ft) volt, így összesen 1.132 E Ft szerepel az eredménykimutatásban.

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

a.) Adóalap növelő tételek:

- Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 17.100 E Ft
- Előző évet érintő építési telek önköltsége -10.309 E Ft
- Jogerős határozatban megállapított bírság, kés.pótlék 10.397 E Ft
- Elévült követelés 394 E Ft
- Részesedésre elszámolt értékvesztés 129.000 E Ft

b.) Adóalap csökkentő tételek:

- Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 17.100 E Ft

Fentiek alapján a Társaság negatív adó alapja -287.212 E Ft

Az adózott eredmény -416.924 E Ft, amely egyben a mérleg szerinti eredménye is.

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31. E Ft)	2013.12.31. E Ft)
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	+ -	-424.478	-415.792
2.	Elszámolt amortizáció	+	17.080	+17.100
3.	Elszámolt értékvesztés	+	0	+129.000
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözet	+ -	0	0
5.	Befektetett eszközök térítés mentes átadásának eredménye	+ -	334.723	0
6.	Befektetett eszközök átsorolása készletre	+	41.400	0
7.	Év végi devizahitel nem realizált árfolyam különbözete	+ -	-134.636	+34.014
8.	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-28.013	+524
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	-1.787.141	+615.241
10.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	-55.797	+1.503
11.	Vevőkövetelés változása	+ -	-407	+2
12.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	+103.653	+22.297
13.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	-246	+69
14.	Fizetett adó	-	-9	-1.132
15.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		-1.934.171	+402.826
16.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-3.185	-75
17.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
18.	Tőkeemelés összege	+	1.855.000	0
19.	Kapott osztalék	+	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		+1.851.815	-75

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31. E Ft)	2013.12.31. E Ft)
20.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
21.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
22.	Folyószámlahitel állományváltozása	+ -	+213.171	-187.828
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	-	-229.719	-213.700
29.	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök, bankbetétek	-	0	0
30.	Véglegesen átadott pénzeszközök	-	0	0
31.	Alapítókkal szem. hosszú lej. köt. vált.	+ -	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-24-ig sorok)		-16.548	-401.528
IV.	±I±II±III. sorok Pénzeszközök változása		-98.904	+1.223

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	64,92 %	64,02 %
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérleg sorok</u> A+B+C mérleg sorok	35,08 %	35,98 %
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérleg sor</u> D+E+F+G mérleg sorok	27,07 %	18,15 %
Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Eladósodottság	<u>F/I. + F/II. mérleg sor</u> D+F/I.+F/II. mérleg sorok	60,04 %	67,62 %
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I. + F/II. mérleg sor</u> D mérleg sor	150,26 %	208,79 %
Forgótőke	<u>B+C-F/II. mérleg sorok</u>	-242.466	-79.802
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	<u>Forgótőke</u> D mérleg sor	-20,67 %	-10,655 %

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Likviditási mutató I.	B mérleg sor F/III. mérleg sor	112,57 %	84,10 %
Likviditási mutató II.	B/II.+B/III.+B/IV. F/III. mérleg sor	1,80 %	1,01 %

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Árbevétel arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	22,76 %	-19,38 %
Saját tőke arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> <u>Saját tőke</u>	8,12 %	-3,50 %

III. Kiegészítő tájékoztató rész

1. Tekintettel arra, hogy a Katlanka B 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.
2. A Társaság a tárgy időszakban munkavállalót nem foglalkoztatott. Személyi jellegű egyéb kifizetései 13 E Ft, mely vállalatot terhelő SZJA.-ból, és a hozzá kapcsolódó járulékokból adódott.
3. A Társaság élén három ügyvezető áll, akik járandóság nélkül látják el feladataikat. Az ügyvezetők részére hitel, kölcsön folyósítására nem került sor.
4. A Katlan Zrt. 2008. december 16. napján R-85/2008. számon a Raiffeisen Bankkal megkötött hitelszerződésének 2013. október 16-ai módosításában a kamatfelár 0,8% ponttal enyhítésre került.
A Raiffeisen Bank által a Katlan Zrt. részére fenntartott folyószámlahitel keret 2014. július 29-ig meghosszabbításra került azzal a feltétellel, hogy a keret összege 2013. december 31. napjára 250 millió forintra csökken.
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 1.500 E Ft.

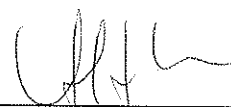
Könyvvizsgáló adatai: CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft.
HU-1075 Budapest, Madách tér 4.
Cégjegyzékszám: 01-09-566603
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000065

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.) igazgatósági tag írja alá.

Budapest, 2014. március 07.

KATLAN Defektóval



Angel Gábor
igazgatósági tag

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
A KATLAN BEFEKTETÉSI ZRT.
TULAJDONOSAI RÉSZÉRE

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Katlan Befektetési Zrt. 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 4.167.130 eFt, a mérleg szerinti eredmény -416.924eFt (veszteség) -, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves 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 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. 2013. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a Tulajdonosok figyelmét a tárgyévi veszteség miatti vagyonvesztésre. A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 245. § előírásai értelmében - a Társaság saját tőkéje a jegyzett tőke 2/3-a alá csökkent -, ezért intézkedni kell.

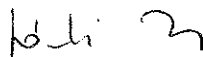
Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a Katlan Befektetési Zrt. 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 Katlan Befektetési Zrt. 2013. évi üzleti jelentése a Katlan Befektetési Zrt. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 07.



Jándi Zita

ügyvezető

kamarai tag

könyvvizsgáló

003483

Cégaudit Könyvvizsgáló Kft

1075 Budapest, Madách tér 4.

000065

CÉGAUDIT KFT.

1075 Budapest

Madách tér 4.