

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.

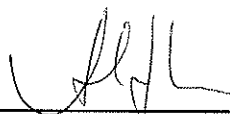
457-3860

Éves beszámoló

2014.01.01-12.31.

üzleti negyedévről

Kelt: Budapest, 2015. március 2.



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: 2014. 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	136 442	0	249 307
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	136 442	0	249 307
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	4 864	0	244
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	132	0	273
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	65 427	0	76 363
7	Egyéb szolgáltatások értéke	2 328	0	2 663
8	Eladott áruk beszerzési értéke	27 000	0	82 558
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	88	0	160
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	94 975	0	162 017
10	Béreköltség	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5	0	0
12	Bérfelárulások	8	0	0
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	13	0	0
VI.	Értékcsökkenési leírás	17 100	0	17 173
VII.	Egyéb ráfordítások	55 660	0	49 044
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	393
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-26 442	0	21 317

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

PH.

KATLAN Befektetési Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. 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	265	0	260
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	263	0	259
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	265	0	260
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	219 934	0	197 858
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	65 997	0	75 996
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	129 000	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	40 681	0	61 177
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	389 615	0	259 035
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-389 350	0	-258 775
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	-415 792	0	-237 458
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-415 792	0	-237 458
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 132	0	334
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	-416 924	0	-237 792
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	-416 924	0	-237 792

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

KATLAN

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

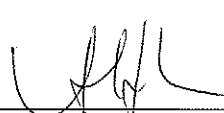
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

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)	2 667 714	0	2 651 412
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)	838 714	0	822 412
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	810 952	0	794 115
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	97	0	79
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	553
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	27 665	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)	1 829 000	0	1 829 000
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 829 000	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

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

KATLAN PH
Befektetési Zrt.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

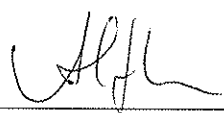
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

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)	1 499 176	0	1 442 638
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	1 481 164	0	1 423 334
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	988 800	0	989 287
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	492 364	0	434 047
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	16 739	0	14 659
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	405	0	0
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 293	0	3 549
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	13 041	0	11 110
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)	1 273	0	4 645
46	Pénztár, csekkek	1	0	58
47	Bankbetétek	1 272	0	4 587
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	240	0	245
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	207	0	211
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	33	0	34
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	4 167 130	0	4 094 295

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

KATLAN Befektetési Zrt.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. 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)	756 378	0	668 586
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	-3 064 048	0	-3 480 972
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	150 000
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-416 924	0	-237 792
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)	3 361 743	0	3 373 321
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, 2015. március 2.

PH.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLAN Befektetési Zrt.

Statisztikai számjel: 12320484-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-044292

Katlan Befektetési Zrt.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

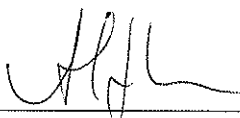
adatok E Ft-ban

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)	1 579 218	0	1 123 193
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	1 579 218	0	1 123 193
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)	1 782 525	0	2 250 128
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	243 167	0	531 076
84	Vevőktől kapott előlegek	40 010	0	23 500
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 184	0	5 949
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 487 650	0	1 689 603
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7 514	0	0
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	49 009	0	52 388
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	49 009	0	52 388
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	4 167 130	0	4 094 295

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

PH.

KATLAN Befektetési Zrt.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

u

Katlan Befektetési Zrt.

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

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

**Kiegészítő melléklet
a 2014. évi éves beszámolóhoz**

Budapest, 2015.

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

A Katlan Befektetési Zrt.-t 1997. november 7-én, 133.570 E Ft jegyzett tőkével alapították elsősorban vagyongazdálkodási 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 vagyongazdálkodás helyett ingatlanforgalmazás lett.

Az alaptőke többszöri tőkeemelés, illetve tőkeleszállítás után 2014. december 31-én 1.350.660 E Ft volt.

A Társaság tulajdonosi struktúrája 2014. 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

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 2014. december 31-én: Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.), Sajgál Gábor (8097 Nadap, Hegyalja út 9.) és Mártonné Uhrin Enikő (2120 Dunakeszi, Kismarton u. 24.)

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. Könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. Jelen beszámoló a 2014. január 1. és 2014. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2014. 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.

A számviteli törvény 155.§ (2) és (5) bekezdése alapján a Társaságot könyvvizsgálati kötelezettség terheli, ebből következően a tárgy évi beszámoló adatai könyvvizsgáló által auditáltak.

A Társaság könyvvizsgálója a CÉGAUDIT Kft., a könyvvizsgálatért személyében felelős személy Jándi Zita.

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. A terven felüli értékcsökkenés visszaírása az általános szabályok szerint történik.

A tárgyi eszközök aktiválása az analitikába az aktiválást követő hónap végéig kerül feljegyzésre. Az értékcsökkenés elszámolására gyakoriságát tekintve negyedévente kerül sor.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolja a Társaság.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásánál a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékből kell kiindulni.

Az eszköz maradványértékét – az egyedi értékelés elve alapján – a hasznos élettartam végére számított eszköz, üzembe-helyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg. Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, akkor a maradványértéket nullának tekintjük.

Nem jelentős a maradványérték ha annak összege nem éri el az adótörvény által elszámolható egy évre jutó értékcsökkenés összegét. Nem jelentős akkor sem, ha az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető. Szoftverek és számítástechnikai eszközök esetében a maradványérték minden esetben nulla forint.

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. Az értékvesztés visszairása az általános szabályok szerint történik.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik.,

A vevő, az adós egyedi minősítése alapján a Társaság az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést számol el- a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében értékhátartól függetlenül.

A mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzügyi eszközökre szóló követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó MNB hivatalos devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni. A mérleg fordulónapi értékelésből adódó árfolyam különbözeteket minden esetben el kell számolni és könyvelni kell.

A céltartalékok képzése az általános szabályok szerint történik, mely az előző üzleti évhez képest nem változott.

Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

A pénzkezelés a számviteli politikában előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

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

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-

csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió forint.

A Társaság tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

3. A 2014. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2014. évben is folytatta szokásos vállalkozási tevékenységét, a Harsánylejtő összközműves építési telkeinek értékesítését. A tárgyévi értékesítés nettó árbevétele 249.307 E Ft volt, mely a telkek értékesítéséből és ahhoz kapcsolódó bevételekből származott. Egyéb bevétele a tárgy évben 244 E Ft, amely egyrészt kapott kötbér, késedelmi kamatból (181 E Ft), másrészt elévült kötelezettség (63 E Ft) leírásából adódott. Az üzemi tevékenység ráfordításainak összege 228.234 E Ft, melyből 162.017 E Ft az anyagjellegű ráfordítások összege, 17.173 E Ft az értékcsökkenési leírás és 49.044 E Ft az egyéb ráfordítás. A Társaság üzemi eredménye 21.317 E Ft.

Az Zrt. pénzügyi eredménye -258.775 E Ft, amely 260 E Ft pénzügyi bevételből (ebből 259 E Ft kapcsolt vállalkozástól kapott), és 259.035 E Ft pénzügyi ráfordításból (197.858 E Ft kamatráfordítás, ebből 75.996 E Ft kapcsolt vállalkozásnak fizetett, 61.177 E Ft külföldi pénzürtékre szóló árfolyam veszteség) tevődik össze.

A Társaságnak 2014 évben rendkívüli eredménye nem keletkezett.

A Társaság 2014. évi adózás előtti eredménye -237.458 E Ft, melyet 334 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel, így adózott, és egyben mérlegszerinti eredménye is -237.792 E Ft. A mérlegfőösszeg 2014. december 31-én 4.094.295 E Ft.

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között bekövetkezett lényeges események:

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy a Társaság a BPR Delta Kft.-ben lévő 100 %-os részesedését értékesítette a Budapesti Ingatlan Nyrt.- részére, 2015.12.31-i fizetési határidővel, könyv szerinti értéken (1.102.000.000,- Ft) . A cégbejegyzés napja: 2015.03.03.

A Társaság a BPR GAMMA Zrt.-ben lévő 100 %-os részesedését értékesítette a Budapesti Ingatlan Nyrt.- részére, 2015.12.31-i fizetési határidővel, könyv szerinti értéken. (727.000.000,-Ft) A cégbejegyzés napja: 2015.03.04.

A Társaság egyszemélyes tulajdonosa a Budapesti Ingatlan Nyrt. lett, a cégbírószági bejegyzés napja: 2015.03.02. A Budapesti Ingatlan Nyrt. Igazgatótanácsa ezen jogügyletek cégbírószági bejegyzését követően, a cégstruktúra átalakítás második lépéseként a közvetlen és egyszemélyes tulajdonát képező leányvállalatai közül a Katlanka B Kft., a Katlan Zrt, a BPR GAMMA Zrt., a BPR Delta Kft., a BIF Jókai 34 Kft. és a BPR Rákóczi 57. Kft. anyacégbe való beolvadására tett javaslatot.

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

A.I. Immateriális javak

Az immateriális javakkal a Társaság nem rendelkezik.

A.II. Tárgyi eszközök

A.II/11. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Ezen a mérlegsoron 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				Értéksökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Ing. és kapcs. vagyoni értékű jogok	854.122	248	0	854.370	43.170	17.085	0	60.255	794.115
Összesen	854.122	248	0	854.370	43.170	17.085	0	60.255	794.115

A tárgy évi állománynövekedés egy csapadékvíz-hálózatra történő rákötés aktiválásához kapcsolódik. Az értéksökkenés növekedését a tervszerinti értéksökkenés elszámolása okozta 17.085 E Ft értékben.

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

Megnevezés	2013.12.31. (E Ft)	2014.12.31. (E Ft)
Bruttó érték	854.122	854.370
Értéksökkenés	43.170	60.255
Mérleg érték (nettó érték)	810.952	794.115

A.II/12. 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 értéksökkenés 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	27	20	2	45	79

A bruttó érték növekedés a tárgy évben nem volt. Az értécsökkenési leírás növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához, míg csökkenése selejtezéshez kapcsolódik. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

A.II/13. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

A tárgyévből egyéb berendezések, felszerelések, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	623	0	623	0	70	0	70	553

A bruttó érték tárgyévi növekedése raktárkonténer üzembe helyezéséhez kapcsolódik. Az értécsökkenési leírás növekedését a tervszerinti értécsökkenés elszámolása eredményezte.

Beszerezéskor 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 értécsökkenésként elszámolásra kerültek.

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
79	0	17	62	79	0	17	62	0

A tárgyévből kis értékű tárgyi eszköz beszerzésre nem került sor, az állomány csökkenését selejtezés okozta.

Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értécsökkenés összehasonlítása

A számvitelileg elszámolt értécsökkenés mindösszesen 17.173 E Ft, mely megegyezik az adótörvény szerint elszámolható értécsökkenés összegével.

A.II/15. Beruházások, felújítások

A beruházások, felújítások állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházások	27.665	871	871	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 útépitési és közmű tanulmányterveket tartalmazza. A tárgyévi növekedés (248 E Ft) csapadékvíz-hálózat munkálataihoz kapcsolódik, valamint raktárkonténer beszerzéséhez (623 E Ft), a tárgyévi csökkenést az előzőekben felsorolt beruházások aktiválása eredményezte.

A.II/16. Beruházásokra adott előlegek

A tárgy évben beruházási előleget nem mutat ki a Társaság.

A.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. 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, 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. 2014. 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. 2014-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

B.I. Készletek

A Társaság 2014. 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.

B.I.29. Befejezetlen termelés és félkész termék

Ezen a soron kerülnek kimutatásra az eladásra kerülő, de még közművesítésre váró telkek, melynek értéke 989.287 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Befejezetlen termelés és félkész termékek	988.800	487	0	989.287

Az állomány növekedését az elektromos hálózat bővítése okozta.

B.I.31. Késztermékek

A késztermékek soron kerülnek kimutatásra a már közművesített és megvételre kínált telkek. A késztermékek mérleg értéke 2014. december 31-én 434.047 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Késztermékek	492.364	24.206	82.523	434.047

Az állomány növekedését a telkek értékét növelő kiadások, míg csökkenését az értékesítés okozta.

B.II. Követelések

B.II.35. Követelések áruszállításból és szolgáltatás nyújtásból

Tárgy évben ezen a mérlegsoron a Társaság 0 Ft-ot tart nyilván.

B.II.36. 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 549 E Ft kamat összege.

B.II.39. Egyéb követelések

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

	Megnevezés	2013.12.31. (E Ft)	2014.12.31. (E Ft)
1.	Visszaigényelhető ÁFA	0	2.333
2.	Vevői előleg ÁFA	8.458	4.996
3.	Iparüzési adó	3.546	3.085
4.	Társasági adó	886	552
5.	Különféle egyéb követelések	151	144
	Egyéb követelések összesen	13.041	11.110

B.III. Értékpapírok

A Társaság 2017. december 31.-én nem rendelkezett értékpapírokkal.

B.IV. Pénzeszközök

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

	Megnevezés	2013. 12. 31. (E Ft)	2014. 12. 31. (E Ft)
1.	Pénztár	1	58
2.	Bankbetétek	1.272	4.587
	Pénzeszközök összesen	1.273	4.645

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

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2013.12.31. (E Ft)	2014.12.31. (E Ft)
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön utáni kamatbevétel	207	211
Különféle költségek (marketing költség, egyéb költség)	33	34
Összesen	240	245

D. Saját tőke

A saját tőke alakulását az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2013.12.31. (E Ft)	2014.12.31. (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	-3.064.048	-3.480.972
5.	Lekötött tartalék	0	150.000
6.	Mérleg szerinti eredmény	-416.924	-237.792
	Saját tőke	756.378	668.586

A saját tőke tárgyidőszaki változását az előző évi mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba helyezése, a tárgy évi mérleg szerinti eredmény megjelenése, valamint a lekötött tartalékon megjelenő, a tulajdonosok által teljesített 150.000 E Ft pótbefizetés eredményezte.

E. Céltartalékok

A Társaság 2014. évben céltartalékot nem képzett.

F. Kötelezettségek

F.I. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

F.II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között a Raiffeisen Banktól felvett hitel tárgy év december 31-én fennálló összege került kimutatásra (csökkentve a következő évi törlesztő részletek összegével, melyek átsorolásra kerültek a rövid lejáratú hitelek közé). A bázis évben még euróban nyilvántartott hitel 2014. november 19-én átváltásra került forintra. A hitel összegét az alábbi táblázat mutatja:

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege E Ft-ban 2014.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2014.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2014.12.31
Raiffeisen Bank hitel	1.559.991	1.123.194	436.797
Tőketartozás 2014.12.31.-én	1.559.991	1.123.194	436.797

A csökkenés annak köszönhető, hogy a bankhitel negyedévenkénti tőketörlesztése 2014-ben is folytatódott, valamint annak, hogy tárgyévben a Harsánylejtőn értékesített ingatlanok

esetében a vételár bizonyos részét a hitelszerződések értelmében tőketörlesztésre volt köteles fordítani a cég.

A hitel jelenlegi szerződéses állapot szerinti lejáratát 2015.03.31. meghosszabbítása folyamatban van, aláírás előtt áll. A Bank kötelező érvényű ajánlata szerint a kamat mértéke csökkenni, a rendszeres tőketörlesztések nagysága mérséklődni fog. A hitelszerződés módosítás aláírásával egyidejűleg egy egyszeri, nagyobb összegű előtörlesztést fog teljesíteni a Katlan Zrt, ezért nagyobb a hitel rövid lejáratú része a bázis évhez képest.

F.III. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság tárgyévi mérlegében ezen a soron rövid lejáratú hitelek, vevőktől kapott előlegek, szállítói kötelezettségek, kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek szerepelnek összesen 2.250.128 E Ft összegben.

F.III/83. Rövid lejáratú hitelek

A Társaság a rövid lejáratú hitelek között 531.076 E Ft összeget tart nyilván, mely két tételt tartalmaz:

- a hosszú lejáratú beruházási és fejlesztési hitel rövid lejáratú részét 436.797 E Ft értékben
- valamint a tárgy évben lehívott folyószámla-hitel összegét 94.279 E Ft értékben.

F.III/84. Vevőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előleg soron 23.500 E Ft összeget mutat ki a Társaság, mely a Harsánylejtő telkek értékesítéséhez kapcsolódó vevők által befizetett előlegeket tartalmazza.

F.III/85. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek állománya 5.949 E Ft, melynek legnagyobb részét a Harsánylejtő projekthez kapcsolódó régészeti feltárással kapcsolatos szállítói számla (4.713 E Ft) teszi ki, mely a mérleg készítés időszakában rendezésre került a még ezen a soron kimutatott 1.236 E Ft kötelezettséggel együtt.

F.III/87. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság tárgyévi mérlegében ezen a soron a Katlanka B Kft. felé fennálló kölcsön és esedékes kamatkövetelés összege (241.950 E Ft), valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. felé fennálló kölcsön és esedékes kamatkövetelés összege (1.184.315 E Ft), és a menedzsment díj tartozása (263.338 E Ft) összesen 1.689.603 E Ft kerül kimutatásra.

G. Passzív időbeli elhatárolások

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

	Megnevezés	2013.12.31 (E Ft)	2014.12.31 (E Ft)
1.	Közüzeti és telefon költségek elhatárolása	306	152
2.	Egyéb szolgáltatási díj elhat.(karbantartás, bérleti díj, ingatlanügynöki díj)	852	598
3.	Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	44.840	42.944
4.	Könyvvizsgálói díj	1.000	1.000
5.	Hitelkamatok és kezelési költség	0	6.029
6.	Beruházási költségek	1.665	1.664
7.	Marketing költségek	346	0
	Összesen	49.009	52.387

A passzív időbeli elhatárolások soron összesen 52.387 E Ft szerepel, amelynek jelentős részét a kapcsolt vállalkozással szembeni kamatelhatárolás 30.485 E Ft, valamint 12.453 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 249.307 E Ft, mely 82,72%-kal több, mint az előző évben. A tárgyévben lényegesen több Harsánylejtő telek került értékesítésre és végszámlázásra, mint a bázis évben. A telek eladásból származó árbevétel összege 247.635 E Ft. Ezen kívül a közvetített szolgáltatás árbevételként 160 E Ft, a foglalkozási díjként 1.100 E Ft került elszámolásra.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke:

Fenti címen a könyvekben összeg nem szerepel.

III. Egyéb bevételek

A Társaság ezen a soron 244 E Ft összeget szerepeltet, mely egyrészt kapott kötbér, késedelmi kamat bevételeiből (181 E Ft), másrészt elévült kötelezettség (63 E Ft) leírásából adódott.

IV. Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	2014.12.31. (E Ft)
Anyagköltség	273
Igénybe vett szolgáltatások értéke	76.363
Egyéb szolgáltatások értéke	2.663
Eladott áruk beszerzési értéke	82.558
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	160
Anyagjellegű ráfordítások	162.017

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

Az igénybe vett szolgáltatások soron kimutatott összeg 76.363 E Ft, melynek összetételét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2014.12.31. (E Ft)
Menedzsment díj	37.452
Szakértés és egyéb tanácsadás	18.680
Marketing költség	7.394
Ingatlanügynöki díj	5.820
Öröksvédelem	2.873
Különféle egyéb igénybe vett szolgáltatás	1.210
Posta, telefon költség	55
Bérleti díj	292
Karbantartási költség	887
Kertészet költsége	1.700
Igénybe vett szolgáltatások értéke	76.363

A különféle egyéb szolgáltatás döntő részét (1.000 E Ft) könyvvizsgálói díj, fénymásolás költsége (6 E Ft), és közzétételi díjak (19 E Ft) teszik ki.

Az egyéb szolgáltatások között 2.663 E Ft került kimutatásra, melynek jelentős részét (2.449 E Ft) bankköltség, valamint (214 E Ft) eljárási díj teszi ki.

V. Személyi jellegű ráfordítások

A Társaságnak tárgy évben személyi jellegű ráfordítási nem keletkezett.

VI. Értécsökkenési leírás

A Társaság 17.173 E Ft értécsökkenési leírást számolt el az üzembe helyezett közműlétesítményei után. A tárgy évi értécsökkenési leírás teljes egészében terv szerinti értécsökkenési leírás volt lineáris leírás mellett.

VII. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítás összege 49.044 E Ft, mely jelentős részét a 48.648 E Ft összegű önkormányzati adó teszi ki (telek és építményadó, valamint helyi iparüzési adó).

A Társaság üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye 21.317 E Ft.

B. Pénzügyi műveletek eredményének alakulása

VIII. Pénzügyi műveletek bevétele

A pénzügyi műveletek bevételei között 260 E Ft kamatbevétel (melyből 259 E Ft kapcsolt vállalkozástól kapott kamat) szerepel.

IX. Pénzügyi műveletek ráfordítása

A pénzügyi műveletek ráfordításainak összege 259.035 E Ft, ebből fizetett kamat 197.858 E Ft, melyből 75.996 E Ft kapcsolt vállalkozással szembeni kamat kifizetés. A pénzügyi műveletek ráfordításai között szerepel még 61.177 E Ft egyéb pénzügyi ráfordítás, melyből 53.222 E Ft a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek realizált árfolyamvesztése, valamint 7.954 E Ft az év végén fennálló devizás kötelezettségek év végi átértékeléséből adódó árfolyamvesztés.

A Társaság pénzügyi műveleteinek eredménye -258.775 E Ft.

C. Szokásos vállalkozási eredmény

A Társaság szokásos vállalkozási eredménye -237.458 E Ft volt a tárgyévben.

D. Rendkívüli eredmény

A tárgyévben rendkívüli bevétele és ráfordítása nem keletkezett a Társaságnak.

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

A Társaság adózás előtti eredménye -237.458 E Ft. A társasági adó fizetési kötelezettség az elvárt jövedelem alapján került megállapításra (334 E Ft).

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

a.) Adóalap növelő tételek:

- Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 17.173 E Ft
- Előző évet érintő építési telek önköltsége 2.374 E Ft
- Követelések elszámolt értékvesztése 393 E Ft

b.) Adóalap csökkentő tételek:

- Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 17.173 E Ft

Fentiek alapján a Társaság negatív adó alapja -234.690 E Ft

Az adózott eredmény -237.792 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	2013.12.31. E Ft)	2014.12.31. E Ft)
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	+ -	-415.792	-237.458
2.	Elszámolt amortizáció	+	+17.100	+17.173
3.	Elszámolt értékvesztés	+	+129.000	+393
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözet	+ -	0	0
5.	Befektetett eszközök térítés mentes átadásának eredménye	+ -	0	0
6.	Befektetett eszközök átsorolása készletre	+	0	0
7.	Év végi devizahitel nem realizált árfolyam különbözete	+ -	+34.014	0
8.	Szállítói kötelezettség változása	+ -	+524	+1.765
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+615.241	+177.929
10.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	+1.503	+3.379
11.	Vevőkövetelés változása	+ -	+2	+405
12.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	+22.297	+59.505
13.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	+69	-5
14.	Fizetett adó	-	-1.132	-334
15.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		+402.826	+22.752
16.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-75	-1.264
17.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
18.	Tőkeemelés összege	+	0	0
19.	Kapott osztalék	+	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		-75	-1.264
20.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
21.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	+150.000
22.	Folyószámlahitel állományváltozása	+ -	-187.828	+68.936
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

	Megnevezés	Előjel	2013.12.31. E Ft)	2014.12.31. E Ft)
27.	Kötvény, értékpapír visszafizetése	-	0	0
28.	Hitelátváltáskor keletkezett árfolyamvesztés	+	0	41.985
29.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-213.700	-279.037
30.	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök, bankbetétek	-	0	0
31.	Véglegesen átadott pénzeszközök	-	0	0
32.	Alapítókka szemb. hosszú lej. köt. vált.	+ -	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-24-ig sorok)		-401.528	-18.116
IV.	$\pm I \pm II \pm III$. sorok Pénzeszközök változása		+1.223	+3.372

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	2013. év	2014. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	$\frac{A \text{ mérleg sor}}{A+B+C \text{ mérleg sorok}}$	64,02 %	64,76 %
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	$\frac{B+C \text{ mérleg sorok}}{A+B+C \text{ mérleg sorok}}$	35,98 %	35,24 %
Saját tőke aránya a forrásokon belül	$\frac{D \text{ mérleg sor}}{D+E+F+G \text{ mérleg sorok}}$	18,15 %	16,33 %
Eladósodottság	$\frac{F/I. + F/II. \text{ mérleg sor}}{D+F/I. + F/II. \text{ mérleg sorok}}$	67,62 %	62,69 %
Idegen és saját tőke aránya	$\frac{F/I. + F/II. \text{ mérleg sor}}{D \text{ mérleg sor}}$	208,79 %	168,00 %
Forgótőke	$B+C-F/II. \text{ mérleg sorok}$	-79.802	319.689
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	$\frac{\text{Forgótőke}}{D \text{ mérleg sor}}$	-10,655 %	47,82 %

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2013. év	2014. év
Likviditási mutató I.	$\frac{B \text{ mérleg sor}}{F/III. \text{ mérleg sor}}$	84,10 %	64,11 %
Likviditási gyorsráta	$\frac{B/III. + B/IV.}{F/III. \text{ mérleg sor}}$	0,07 %	0,21 %

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2013. év	2014. év
Árbevétel arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> <u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	-19,38 %	8,55 %
Saját tőke arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> <u>Saját tőke</u>	-3,50 %	3,19 %

III. Kiegészítő tájékoztató rész

1. Tekintettel arra, hogy a Katlanka B Kft. is a Budapesti Ingatlan Nyrt. leányvállalata, a Katlan Zrt. is a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100 %-os leányvállalata, így mérlege, mint leányvállalat bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.
2. A kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek nem lényegesek és a szokásos piaci feltételek között valósultak meg.
3. A Társaság a tárgy időszakban munkavállalót nem foglalkoztatott. Személyi jellegű egyéb kifizetései nem keletkeztek.
4. A Társaság élén három ügyvezető áll, akik járandóság nélkül látják el feladataikat. Az ügyvezetők részére hitel, kölcsön folyósítására nem került sor.
5. A Katlan Zrt. 2008. december 16. napján R-85/2008. számon a Raiffeisen Bankkal megkötött hitelszerződés jelenlegi szerződéses állapot szerinti lejáratára 2015.03.31. meghosszabbítása folyamatban van, aláírás előtt áll. A Bank kötelező érvényű ajánlata szerint a kamat mértéke csökkenni, a rendszeres tőketörlesztések nagysága mérséklődni fog.

A Raiffeisen Bank által a Katlan Zrt. részére fenntartott folyószámlahitel keret 2015. július 29-ig meghosszabbításra került azzal a feltétellel, hogy a keret összege 200 millió forintba csökken.
6. 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.
7. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj 1.000 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.

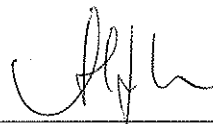
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003483

Könyvvizsgálói igazolvány szám: 008102

8. 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.
9. Az éves beszámolót Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.) igazgatósági tag írja alá.

Budapest, 2015. március 02.

KATLAN



Angel Gábor
igazgatósági tag

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KATLAN BEFEKTETÉSI ZRT TULAJDONOSAI RÉSZÉRE

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a **Katlan Befektetési Zrt.** mellékelt, 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **4.094.295 eFt**, a mérleg szerinti eredmény **-237.792 eFt (veszteség)** -, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal 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 Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, 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 kockázatainak 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 gazdálkodó egység 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 záradékunk (véleményünk) megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **Katlan Befektetési Zrt.** 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a Tulajdonosok figyelmét a tárgyévi veszteség miatti vagyonvesztésre. A saját tőke a jegyzett tőke 2/3-a alá csökkent -, ezért a 2013. évi V. tv. 3:133. § (2) szerint intézkedni kell.

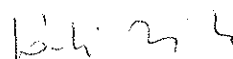
Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a **Katlan Befektetési Zrt.** mellékelt 2014. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2014. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal 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 gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a **Katlan Befektetési Zrt.** 2014. évi üzleti jelentése a **Katlan Befektetési Zrt.** 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. március 02.



Jándi Zita
ügyvezető
kamarai tag könyvvizsgáló
003483
Cégaudit Könyvvizsgáló Kft
1075 Budapest, Madách tér 4.
000065

CÉGAUDIT KFT.

1075 Budapest
Madách tér 4.