

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

a vállalkozás megnevezése

Katlanka B Befektetési Kft.

a vállalkozás címe, telefonszáma

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

457-3860

Éves beszámoló

2013.01.01 - 12.31

üzleti évről

Kelt: Budapest, 2014. március 12.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT

P.H.¹

cu

Statistikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	3 447 582	0	501 667
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	1 073 829	0	42 027
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 073 700	0	41 992
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	129	0	35
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	2 373 753	0	459 640
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 373 753	0	459 640
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll. ban	0	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2014. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
PH. 1.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

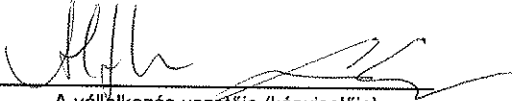
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)	413 275	0	1 575 634
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	750 858
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	0	0	0
32	Áruk	0	0	750 858
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	397 456	0	708 042
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	22 410	0	342 682
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	373 600	0	304 020
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	1 446	0	61 340
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)	15 819	0	116 734
46	Pénztár, csekkek	147	0	137
47	Bankbetétek	15 672	0	116 597
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	10 372	0	8 969
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	10 351	0	8 964
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	21	0	5
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	3 871 229	0	2 086 270

Kelt: Budapest, 2014. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
PH,


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

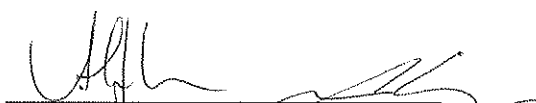
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)	1 448 687	0	1 071 620
54	I. JEGYZETT TŐKE	834 100	0	1 953 000
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	0	0	73
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	701 638	0	739 831
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-87 051	0	-1 621 284
62	E. Céltartalékok (64.-66.sorok)	0	0	2 252
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	2 252
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)	2 391 798	0	982 172
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 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
PH. 1.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)	0	0	0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
78	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)	2 391 798	0	982 172
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
84	Vevőktől kapott előlegek	24 274	0	58 690
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 183	0	576
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 359 263	0	922 410
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 078	0	496
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	30 744	0	30 226
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	30 744	0	30 226
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	3 871 229	0	2 086 270

Kelt: Budapest, 2014. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.

PH. 1.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	156 003	0	520 324
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	156 003	0	520 324
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	5 729	0	3 256
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	626	0	1 604
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	52 028	0	60 313
7	Egyéb szolgáltatások értéke	831	0	1 646
8	Eladott áruk beszerzési értéke	20 007	0	322 842
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	49 918	0	41 655
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	123 410	0	428 060
10	Bérek	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2	0	1
12	Bérfelrakások	3	0	2
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	5	0	3
VI.	Értékcsökkenési leírás	58	0	2 520
VII.	Egyéb ráfordítások	130 123	0	15 845
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	-91 864	0	77 152

Kelt: Budapest, 2014. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
PH. 1.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	44 445	0	18 478
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	44 426	0	18 413
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	245	0	775
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	44 690	0	19 253
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	36 929	0	26 178
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	36 929	0	26 178
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0	0	1 693 000
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 675	0	60
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	39 604	0	1 719 238
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	5 086	0	-1 699 985
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	-86 778	0	-1 622 833
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	3 000
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	12
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	2 988
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-86 778	0	-1 619 845
XII.	Adófizetési kötelezettség	273	0	1 439
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	-87 051	0	-1 621 284
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	-87 051	0	-1 621 284

Kelt: Budapest, 2014. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.

PH. 1.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Katlanka B Befektetési Kft.

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

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

Kiegészítő melléklet a 2013. évi éves beszámolóhoz

Budapest, 2014

De

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

A Katlanka B Befektetési Kft. 1998. július 08-án, 725.100 E Ft jegyzett tőkével alakult, elsősorban vagyonkezelési és üzletviteli tanácsadási tevékenységek végzése céljából.

2000. február 07-ei cégbírósi bejegyzéssel a BU-MA Ingatlan Kft. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) 109.000 E Ft értékben, apport útján tulajdonjogot szerzett a Kft-ben (Az apport tárgya: Budapest, IX. 38017/17 hrsz-ú 1675 m² építési telek volt.). A BU-MA Ingatlan Kft. ezzel az apporttal 13,07 % részesedést szerzett a 834.100 E Ft-ra emelt törzstőkéből.

2000. augusztus 02-án a BU-MA Ingatlan Kft. 725.000 E Ft névértékű üzletrészt vásárolt, így tulajdonrésze 834.000 E Ft-ra, 99,99 %-ra emelkedett. (Cégbírósi végzés: 2000. szeptember 26.).

2000. szeptember 26-án a Társaság maradék 100 E Ft névértékű üzletrésze is tulajdonost cserélt: A Kastélyszálló Vendéglátóipari Kft. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) vásárlás útján jutott hozzá fenti tulajdonrészhez.

2000. november 24-i hatállyal a Társaság megváltoztatta a főtevékenységi körét. Az eddigi üzletviteli tanácsadást felváltotta az ingatlanforgalmazás, mint főtevékenység.

A Katlanka B Befektetési Kft. 2013. március 4-ig a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-os leányvállalatainak, a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (99,99%) és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (0,01%) kizárólagos tulajdonában lévő társaság volt. A Katlanka B Befektetési Kft.-be a 2013. március 4-én beolvadt a BPR Pasa Park Kft. és a konszolidációs körbe be nem vont, 2012. október 29-én a Katlanka B Kft. által megvásárolt BALMORAL 2001. Kft. A beolvadással a Katlanka B Kft. 834.100 E Ft-os jegyzett tőkéje 1.953.000 E Ft-ra nőtt. A Katlanka B Kft. közvetlen tagja lett a beolvadás eredményeképpen a Budapesti Ingatlan Nyrt 57,29%-os tulajdoni részaránnyal. A BU-MA Kft. tulajdoni részaránya 42,7 %-ra változott. A Katlanka B Kft. éves beszámolója bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.

Ügyvezetői feladatokat Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.), Mártonné Uhrin Enikő (2120 Dunakeszi, Kismarton u. 24.) és Sajgál Gábor (8097 Nadap, Hegyalja út 9.) lát el.

A számviteli törvény 155.§ (2) és (5) bekezdése alapján a Társaságot könyvvizsgálati kötelezettség terheli.

2. A Társaság számviteli politikájának meghatározó elemei, illetve azok változása

2.1. A beszámolóra, a beszámoló elkészítésére vonatkozó általános információk

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót készít. Jelen beszámoló a 2013. január 01. és 2013. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2013. december 31-e. A mérleg és eredmény kimutatás "A" változatát készíti a Társaság.

A gazdasági események a beszámolás időszakára vonatkozóan tisztázottak, pontosítottak, a bizonylatok hiánytalanok és hézagmentesen feldolgozottak. A gazdasági események elszámolása és rögzítése a kettős könyvvitel és a hozzá kapcsolódó analitikus nyilvántartások keretében történik. Az éves beszámolóban foglalt tételek a főkönyvi könyvelés adataival és az analitikákkal egyezők. A mérlegben található értékek megfelelő sorai leltárral alátámasztottak.

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

A könyvelés belső szabályait a számviteli politika és az ahhoz szervesen kapcsolódó számlarend tartalmazza.

2.2. Az alkalmazott értékelési eljárások

A mérleg, illetve eredmény kimutatás összeállításánál alkalmazott értékelési eljárások a Számviteli Törvény előírásaival egyezők, az értékelési eljárásokban változás nem történt.

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.

A tárgyi eszközök között szerepel a Balmoral 2001 Kft. beolvadása kapcsán a társaság tulajdonába került Andrassy úti lakás.

Az ingatlan piaci válságra való tekintettel a számviteli politikában 2009. január 1-től az alábbiak szerint került meghatározásra az ingatlanok esetében elszámolt terven felüli értékcsökkenés esetén alkalmazott „tartós és jelentős” kategória:

Amennyiben az ingatlanok könyv szerinti értéke tartósan, vagyis legalább két egymást követő évben és jelentősen, vagyis 10 %-kal vagy 100 millió forinttal meghaladja a piaci értéket, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni. Amennyiben az ingatlan könyv szerinti értéke legalább 20%-kal meghaladja a piaci értéket egyik évről a másikra, úgy a terven felüli értékcsökkenést haladéktalanul el kell számolni.

Az ingatlan piaci válságra való tekintettel a számviteli politikában 2009. január 1-től az alábbiak szerint került meghatározásra a gazdasági társaságokban lévő részesedések esetében elszámolt értékvesztés esetén alkalmazott „tartós és jelentős” kategória:

Amennyiben a gazdasági társaságokban lévő részesedések könyv szerinti értéke tartósan, vagyis 1 éven túl és jelentősen, vagyis 10 %-kal, de legalább 100 millió forinttal meghaladja a piaci értéket, értékvesztést kell elszámolni.

A beruházások, felújítások soron összeg nem szerepel.

A befektetett pénzügyi eszközök soron, a Katlan Befektetési Zrt-ben, és a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben lévő részesedés került kimutatásra beszerzési értéken.

Tekintettel arra, hogy a Társaság tulajdonában lévő Castrum Ház irodáinak, üzleteinek, parkolóinak és tárolóinak értékesítése 2013. év negyedik negyedévében kezdődött el, ezek az eszközök a tárgyi eszközök közül átsorolásra kerültek a készletek közé, így a Társaság 2013. december 31-én 750.858 E Ft összeget mutat ki a készletek között az áruk soron.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2013. december 31-i állapotnak megfelelően – egyenlegközléssel megtörtént.

A Társaság értékvesztést nem számolt el a vevők után.

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

3. A 2013. év összefoglaló értékelése

A Társaság tárgy évi tevékenységét a tulajdonában lévő IX. kerületi telken felépítésre került ún. Castrum-Házban lévő irodák, üzletek, tárolók és parkolók bérbeadása és azok értékesítése határozta meg. A Castrum-Ház egy lakásokat, irodákat és üzleteket magába foglaló komplexum a Soroksári út mellett, a Duna parton. A beruházást 2004. év végén kezdte el a Társaság és 2007. februárjában fejezte be. 2010-ben a lakások teljes egészében értékesítésre kerültek. A beruházás saját tulajdonban maradó iroda, üzlet, tároló és parkoló területeinek, illetve a hozzájuk tartozó telek hányad eladásáról született tulajdonosi döntés a tárgyidőszakban, így azok 1.073.700 E Ft értékben átsorolásra kerültek a készletek közé. A tárgyidőszakban a Társaság által értékesített irodák, üzletek, garázsok, és tárolók kivezetésének könyvszerinti értéke 322.842 E Ft.

A befektetett pénzügyi eszközök között a Katlan Zrt-ben, és a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben lévő részesedés értéke jelenik meg. A két cégnek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban pedig a Katlanka B Kft. a tulajdonosa.

Az eszköz oldalon a fentiekén kívül jelentős még a követelés kapcsolt vállalkozással szemben, mely a Katlan Zrt.-nek, a BIF Jókai 34 Kft.-nek, és a BPR Gamma Zrt.-nek nyújtott kölcsön és esedékes kamatainak 2013. december 31-én fennálló értékét mutatja.

A forrás oldalon a saját tőkén (1.071.620 E Ft) kívül, a vevőktől kapott előleg (58.690 E Ft), a szállítói kötelezettségek (576 E Ft), kapcsolt vállalkozással szembeni (922.410 E Ft) és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (496 E Ft) jelennek meg.

2013. évben 520.324 E Ft bevételt ért el a Társaság, melyből 410.047 E Ft irodák, üzletek, teremgarázsok és tárolók értékesítéséből, 66.491 E Ft bérleti díj bevételből, 41.804 E Ft közvetített szolgáltatásból, és 1.982 E Ft pedig egyéb bevételből származik.

A Társaság a tárgy évben 446.428 E Ft üzemi-üzleti költséget számolt el. Ebből 1.604 E Ft anyagköltség, 60.313 E Ft igénybe vett szolgáltatás értéke, 1.646 E Ft egyéb szolgáltatás értéke, 322.842 E Ft eladott áruk beszerzési értéke, 41.655 E Ft eladott (közvetített) szolgáltatások értéke, 3 E Ft személyi jellegű ráfordítás, 2.520 E Ft értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítás 15.845 E Ft.

A Társaságnak a pénzügyi műveletekből 19.253 E Ft bevétele származott, mely döntően kapcsolt vállalkozástól kapott kamatbevételt tartalmaz (18.413 E Ft). Ezzel szemben 1.719.238 E Ft pénzügyi ráfordítás került elszámolásra, mely főként a Katlan Zrt-ben lévő részesedésre elszámolt értékvesztés összegét (1.693.000 E Ft), valamint kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsön után fizetett kamatok összegét (26.178 E Ft) foglalja magába. Így a pénzügyi műveletek eredménye -1.699.985 E Ft.

A Társaságnak a tárgy évben 2.988 E Ft rendkívüli eredménye keletkezett, mely a Balmorál 2001 Kft. és a BPR Pasa Kft. beolvadása kapcsán, részesedés kivezetéséből adódott.

A Társaság adózás előtti eredménye -1.619.845 E Ft, melyet 1.439 E Ft adófizetési kötelezettség terhel, így a tárgy évi adózott eredmény, és mérleg szerinti eredménye összege -1.621.284 E Ft.

4. A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között bekövetkezett lényeges események

2014. január 24-én aláírásra és közokiratba foglalásra került a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a CIB Bank Zrt. között fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződésben vállalt kötelezettség teljesítéseként a CIB Bank Zrt. és a Katlanka B Kft. között kötött, a Budapest, IX ker. Lechner Ödön fasor 3. szám alatti, Castrum Házra elnevezésű ingatlanra vonatkozó Ingatlan Keretbiztosítéki Jelzálogszerződés.

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

I. Immateriális javak

A Társaság immateriális javakkal nem rendelkezik

II. Tárgyi eszközök

II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok állomány változását az alábbi táblázat részletezi:

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
1.196.419	42.701	1.196.419	42.701	122.719	709	122.719	709	41.992

Ez a mérleg sor a BU-MA Ingatlan Kft. által a Társaságba apportált Budapest, IX. 38017/17 hrsz-ú 1.675 m² építési telken felépített Castrum-Ház elnevezésű lakó- és irodakomplexum a Társaság tulajdonában maradó ingatlan egységeit tartalmazta bázis és végéig. A 2012.

december 31-i 1.073.700 E Ft összegű záró állomány ezen épület saját tulajdonban maradó irodáinak, üzleteinek, tárolóinak és parkolóinak telek- és felépítmény összegét mutatja (ezen ingatlan esetében 100% maradványérték került megállapításra, így terv szerinti értékcsökkenési leírás nem került elszámolásra). A bruttó érték tárgyévi növekedése 42.701 E Ft a Balmoral 2001 Kft. beolvadása kapcsán a társaság tulajdonába kerülő Andrassy úti lakás bekerülési értékét mutatja. A bruttó érték és az értékcsökkenési leírás csökkenését az magyarázza, hogy a Castrum-Ház saját tulajdonában lévő irodák, üzletek, tárolók és parkolók értékesítése tulajdonosi döntés alapján 2013 év negyedik negyedévében megkezdődött, így azok 1.073.700 E Ft értékben átsorolásra kerültek a készletek közé. Az értékcsökkenési leírás növekedése az Andrassy úti ingatlan tárgy évben elszámolt tervszerinti értékcsökkenés elszámolásából adódott.

Az ingatlanok (telek) mérlegértéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Bruttó érték	1.196.419	42.701
Értékcsökkenés	122.719	709
Mérleg érték (nettó érték)	1.073.700	41.992

Az értékcsökkenési leírások állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

Tervszerinti értékcsökkenés				Terven felüli értékcsökkenés			
Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró
0	709	0	709	122.719	0	122.719	0

II/2. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek között a Castrum-Házban lévő tárgyi eszközök kerültek kimutatásra.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek értékelési módjában, a besorolás elveiben az előző évhez viszonyítva nem történt változás. Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása került figyelembe vételre. A Társaság számviteli politikájával összhangban a 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerültek, az 100-200 E Ft beszerzési érték közötti eszközök két év alatt kerülnek leírásra, a 200 E Ft beszerzési érték feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20%, a számítástechnikai gépeknél, berendezéseknél 33%, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33%, az egyéb eszközöknél 14,5% a leírási kulcs.

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 felsz., járművek	711	0	0	711	582	94	0	676	35
Összesen	711	0	0	711	582	94	0	676	35

A bruttó értékben változás nem történt, az értécsökkenés növekedése a tárgy évi értécsökkenési leírás elszámolásából adódott. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Bruttó érték	711	711
Értécsökkenés	582	676
Mérleg érték (nettó érték)	129	35

II/3. 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 értécsökkenésként elszámolásra kerültek

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
919	1.717	0	2.636	919	1.717	0	2.636	0

A tárgy évi bruttó érték és értécsökkenési leírás növekedése iroda bérleti díj követelés fejében átvett kis értékű tárgyi eszközök állományba vételéből, valamint egyösszegű értécsökkenési leírás elszámolásából adódott.

II/4. Beruházások, felújítások.

A tárgy évben beruházás nem volt a Társaságnál.

II/5. Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előleg soron a tárgy évben összeg nem szerepel.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök között a Társaság a Katlan Zrt.-ben és a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben lévő tartós részesedését mutatja ki. Ezeknek a vállalkozásoknak 16,5%-ban a Katlanka B Kft. és 83,5%-ban a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonosa.

A kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések értékének alakulását 2012. és 2013. év végén az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Tartós részesedés összege a Katlan Zrt.-ben	2.140.235	2.140.235
2.	Tartós részesedésre elszámolt értékvesztés (Katlan Zrt.)	0	-1.693.000
3.	Tartós részesedés összege a BPR Pasa Park Kft.-ben	221.112	0
4.	Tartós részesedés összege a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben	12.406	12.405
	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2.373.753	459.640

A részesedések értékének nagymértékű csökkenését a Katlan Zrt.-ben lévő részesedés értékvesztése (1.693.000 E Ft) okozza, melyet az indokol, hogy a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt mutatkozott. A Katlanka B Kft. 2012. november 29-én tőkeemelést hajtott végre a Katlan Zrt.-ben követelés apport formájában, melyre a Katlan Zrt. alultőkésítése miatt volt szükség. A saját tőke/jegyzett tőke arány helyreállítása érdekében a követelés apport úgy valósult meg, hogy 100 E Ft-tal került megemelésre a jegyzett tőke és 1.854.900 E Ft-tal a tőketartalék. A 100 E Ft-os jegyzett tőke emelés a Katlanka B Kft. tulajdoni arányát százalékban nem kifejezhető mértékben módosította, viszont részesedésének értéke megemelkedett a követelés apport értékével, vagyis 1.855.000 E Ft-tal. A részesedés piaci értékének változatlan tulajdoni arányra jutó része így 2012-ben és 2013-ban is, tehát tartósan alul maradt a jelentősen megemelkedett könyv szerinti értéknek, ezért volt szükséges az értékvesztés elszámolása.

A részesedések értékének csökkenését okozta még, hogy a BPR Pasa Park Kft. 2013. március 4. napjával beolvadt a Katlanka B Kft.-be.

A Katlan Zrt., és a BPR Rákóczi 57. Kft.. 2013. december 31-ei saját tőkéjét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	Katlan Zrt.	BPR Rákóczi 57. Kft.
1.	Jegyzett tőke	1.350.660	75.000
2.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0
3.	Tőketartalék	2.886.690	214
4.	Eredménytartalék	-3.064.048	-59.864
5.	Lekötött tartalék	0	30.000
6.	Mérleg szerinti eredmény	-416.924	-15.387
	Saját tőke	756.378	29.963

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaság a 2013. december 31-én 750.858 E Ft összeget mutat ki a készletei között az áruk soron, melyek a tárgyi eszközökből átsorolt, értékesítés álló irodák, üzletek, parkolók és tárolók értékét mutatja.

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Áruk	0	1.073.700	322.842	750.858

A növekedés összege a tárgyi eszközökből átsorolt eszközök értéke, a csökkenés a tárgy évben értékesített irodák, üzletek, garázsok és tárolók nyilvántartási értékének kivezetéséből adódik.

II. Követelések

II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
39.903	590.849	272.588	358.164	17.493	-	2.011	15.482	342.682

A vevő követelések záró értékének jelentős részét (332.044 E Ft) a tárgyévben értékesített irodák, üzletek, teremgarázsok és parkolók jövőben esedékes vételár részleteinek összege teszi ki. Ezen felül a december havi bérleti díjakból és a továbbszámlázott közvetített szolgáltatásokból (közüzemi díjak) eredő követelések találhatók ezen a mérlegsoron, melyek jelentős része a mérlegkészítésig befolyt.

II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések között a Társaság a Katlan Zrt.-nek (162.537 E Ft) a BIF Jókai 34 Kft.-nek (33.000 E Ft), és a BPR Gamma Zrt.-nek (29.500 E Ft) nyújtott kölcsönök összegeit, valamint a kölcsönök kamatköveteléseit (78.983 E Ft), összesen 304.020 E Ft-ot mutatja ki.

II/3. Az egyéb követeléseket az alábbi táblázat mutatja

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Egyéb követelés	389	871
2.	Iparüzési adó követelés	76	23.311
3.	Szállítói túlfizetés	768	1
4.	ÁFA követelés	0	1.046
5.	Társasági adó követelés	213	36.111
	Egyéb követelések összesen	1.446	61.340

Az egyéb követelések összegének növekedését alapvetően az eredményezi, hogy a BPR Pasa Park Kft. beolvadásával annak helyi iparüzési adó követelése (24.718 E Ft) és társasági adó követelése (28.116 E Ft) átvezetésre került a Katlanka B Kft. folyószámlájára.

III. Értékpapírok

A Társaság sem a bázis évben, sem pedig a tárgy évben nem rendelkezett értékpapírokkal.

IV. Pénzeszközök

A Társaság 2013. december 31-i pénzeszközei az alábbiak:

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Pénztár	147	137
2.	Bankbetétek	15.672	116.597
	Pénzeszközök összesen	15.819	116.734

Fenti értékek a házi pénztári leltárral, illetve a bankkivonattal egyezők. A bankbetét állomány növekedését a tárgy évben az értékesített irodák, üzletek, tárolók és parkolók befolyt bevételei eredményezik.

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások soron 8.969 E Ft szerepel, amelyből 7.245 E Ft kapcsolt vállalkozással szembeni kamatbevétel elhatárolása, 1.719 E Ft árbevétel, közüzemi díj bevétel elhatárolás, valamint 5 E Ft marketing költség elhatárolás.

D. Saját tőke

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

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Jegyzett tőke	834.100	1.953.000
2.	Tőketartalék	0	73
3.	Eredménytartalék	701.638	739.831
4.	Mérleg szerinti eredmény	-87.051	-1.621.284
	Saját tőke	1.448.687	1.071.620

A saját tőke változását a BPR Pasa Park Kft. és a Balmoral 2001 Kft. 2013. március 4-i beolvadása, valamint a Katlanka B Kft. tárgy évi eredménye magyarázza az alábbi táblázat szerint:

Megnevezés	Nyitó	BPR Pasa Park Kft. beolvadás	Balmoral 2001 Kft. beolvadás	Katlanka B Kft. 2013	Záró
Jegyzett tőke változás	834.100	1.118.900	-	-	1.953.000
Tőketartalék változás	0	73	-	-	73
Eredménytartalék változás	701.638	155.433	- 30.189	- 87.051	739.831
Mérleg szerinti eredmény	- 87.051	-	-	- 1.534.233	-1.621.284
Saját tőke változás	1.448.687	1.274.406	- 30.189	- 1.621.284	1.071.620

E. Céltartalékok

A Társaság 2013. évben 2.252 E Ft céltartalékot képzett, a helyi iparüzési adó ellenőrzés kapcsán megállapított adókülönbözet összegére.

F. Kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt és hosszúlejáratú kötelezettségei nincsenek. A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbiakban kerülnek részletezésre.

III/1. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Vevőktől kapott előlegek	24.274	58.690

A vevőktől kapott előlegek változása két tényező együttes hatásának eredménye:

- egyrészt a bérleti szerződések kapcsán a bérlők által fizetett óvadék összege az értékesítések következtében lecsökkent 14.746 E Ft-ra,
- másrészt ugyanezen okból új kategória jelent meg, az ingatlan értékesítéshez kapcsolódó foglaló 43.944 E Ft összegben.

III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásokból	4.183	576

A szállítói állomány tárgy évben a december havi közüzemi számlákat és az értékesítésre bocsátott társasházi albetétek energetikai tanúsítványai elkészítésének költségét tartalmazza. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

III/5. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Tárgy évben ezen a soron 922.410 E Ft összeg került kimutatásra, mely az anyavállalattól kapott kölcsönt tőke és kamattartozását (454.633 E Ft), a Budapesti Ingatlan Nyrt.-től megvásárolt, BALMORAL 2001 Kft-vel szembeni kölcsön és kamatkövetelés vételárát (68.890 E Ft), valamint a BPR Pasa Park Kft. beolvadását megelőző, anyavállalat (Budapesti Ingatlan Nyrt.) felé fennálló osztalék tartozását (398.887 E Ft) tartalmazza.

III/6. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság egyéb rövidlejáratú kötelezettségeit az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	ÁFA	3.900	0
2.	Egyéb kötelezettség	80	496
3.	Vevők túlfizetése	98	0
	Összesen	4.078	496

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolás soron 30.226 E Ft szerepel, mely 2.299 E Ft közüzemi díj, 195 E Ft üzemeltetési költség, 1.254 E Ft könyvvizsgálati díj, 56 E Ft bankköltség, 9.780 E Ft anyavállalatnak fizetendő menedzsment díj, valamint 16.642 E Ft kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön utáni kamat elhatárolásából adódik.

Ac

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.1. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

I. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak 2013. évben értékesítésből származó árbevétele 520.324 E Ft, melyből 410.047 E Ft irodák, üzletek, teremgarázsok és tárolók értékesítéséből származó bevétel, 66.491 E Ft bérleti díj bevétel, 41.804 E Ft a közvetített szolgáltatásokból származó árbevétel és 1.982 E Ft egyéb árbevétel.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke

A könyvekben ezen a soron egyik évben sem szerepel összeg.

III. Egyéb bevételek

A tárgyidőszaki egyéb bevételként 3.256 E Ft kerül kimutatásra, melynek döntő részét a követelések visszaírt értékvesztése (1.945 E Ft), és az értékesített tárgyi eszköz bevétele (1.200 E Ft) teszi ki.

IV. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagijellegű ráfordítások (428.060 E Ft) között a tárgy évben anyagköltség, igénybe vett szolgáltatásokhoz és egyéb szolgáltatásokhoz kapcsolódó költségek, valamint az eladott áruk beszerzési és az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke kerültek kimutatásra.

A tárgy évi igénybe vett szolgáltatásokat, összehasonlítva a 2012. évvel az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Társasházi közös költség	16.840	17.433
2.	Hirdetési díj	504	4.063
3.	Karbantartási költség	2.232	846
4.	Posta, telefon, internet költség	131	133
5.	Őrzésvédelem	1.889	1.958
6.	Takarítás, szemétszállítás	153	205
7.	Ingatlanügynöki szolgáltatás	986	968
8.	Könyvvizsgálói díj	700	1.627
9.	Menedzsment díj	28.266	32.563
10.	Különféle egyéb igénybevett szolgáltatás	327	517
	Igénybe vett szolgáltatások összesen	52.028	60.313

A tárgy évi igénybe vett szolgáltatások növekedését, a leányvállalatok felé számlázott menedzsment díj, a társasházi közös költség, valamint a hirdetési díj növekedése okozta.

Az egyéb szolgáltatások soron megjelenő 1.646 E Ft összeg bankköltségből (1.254 E Ft) és hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjból (392 E Ft) adódik.

Az eladott áruk beszerzési értéke soron tárgy évben 322.842 E Ft összeg jelenik meg, mely a 2013. évben értékesítésre és birtokba adásra került irodák, üzletek, garázsok és tárolók bekerülési értékének kivezetése. Az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke soron kimutatott 41.655 E Ft összeg a bérlők felé továbbszámlázásra került közüzemi díjakat tartalmazza.

V. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások között 1 E Ft vállalatot terhelő SZJA költséget és 2 E Ft járulékot mutat ki a Társaság.

VI. Értécsökkenési leírás

A Társaság a tárgy évben 2.520 E Ft értécsökkenést számolt el, melyből 709 E Ft az Andrássy úti lakáshoz kapcsolódik, 1.811 E Ft pedig egyéb berendezések, felszerelések, járművek értécsökkenési leírása.

VII. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordításokat az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	30	3.020
2.	Adók, illetékek	5	137
4.	Értékesített tárgyi eszközök kivezetése	0	947
5.	Tárgyi eszközök elszámolt terven felüli értécsökkenési leírása	122.719	0
6.	Céltartalék képzés várható kötelezettségre	0	2.252
7.	Iparüzési adó kötelezettség	1.709	3.116
8.	Építmény adó kötelezettség	5.659	5.826
9.	Behajthatatlan, elévült követelés leírása		546
10.	Különféle egyéb ráfordítás	1	1
	Egyéb ráfordítások összesen	130.123	15.845

Az egyéb ráfordítások csökkenésének magyarázata, hogy a bázis év tartalmazta a Castrum Háza elszámolt terven felüli értécsökkenési leírás összegét 122.719 E Ft értékben. Ugyanakkor növekedést mutat az iparüzési adó fizetési kötelezettség az értékesítésnek köszönhetően, a bírság, késedelmi kamat összege, valamint a tárgyévi céltartalék képzés, melynek oka az előző évek iparüzési adó hiányára képzett 2.252 E Ft összeg.

2.2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A Társaság pénzügyi műveletekből származó eredményét az alábbi tételek alakították a tárgy évben:

	Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
1.	Kapott bankkamat	19	65
2.	Kapott kamat (kapcsolt vállalkozástól)	44.426	18.413
3.	Külföldi pénzürtékre szóló eszk. és köt. árf.nyeresége	245	775
	Pénzügyi műveletek bevételei összesen	44.690	19.253
4.	Kölcsön fizetendő kamat (kapcsolt vállalkozásnak)	36.929	26.178
5.	Külföldi pénzürtékre szóló eszk. és köt. árf.vesztesége	2.675	60
6.	Részesedésre elszámolt értékvesztés		1.693.000
	Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	39.604	1.719.238
	Pénzügyi műveletek eredménye	5.086	1.699.985

A pénzügyi műveletek eredményének nagymértékű csökkenését elsősorban a Társaság Katlan Zrt.-ben lévő részesedésének értékvesztése okozza, melynek szükségessége a Tartós részesedéseknél kerül magyarázatra, valamint csökkenés figyelhető meg a kapott kamatok összegében is, melynek oka, hogy a Katlanka B Kft. 1.855.000 E Ft értékű kölcsön követelését beapportálta a Katlan Zrt.-be, így az tárgy évben nem kamatozott.

2.3 A rendkívüli eredmény alakulása

A Társaságnak tárgyidőszaki rendkívüli bevétele 3.000 E Ft, rendkívüli ráfordítása 12 E Ft, így rendkívüli eredménye 2.988 E Ft, mely a Balmorál 2001 Kft. és a BPR Pasa Kft. beolvadása kapcsán, részesedés kivezetéséből adódott.

2.4. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye -1.619.845 E Ft, melyet 1.439 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A Társaság adózott eredménye -1.621.284 E Ft, amely egyben a mérleg szerinti eredmény is.

A társasági adó meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

Adózás előtti eredmény: - 1.619.845 E Ft

a.) Adóalap növelő tételek:

- Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 2.520 E Ft
- Bírság 4 E Ft
- Behajthatatlan követelés leírt összege 546 E Ft
- Részesedésre elszámolt értékvesztés összege 1.693.000 E Ft
- Céltartalék képzés várható kötelezettségre 2.252 E Ft

b.) Adóalap csökkentő tételek:

• Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás	47.748 E Ft
• Visszaírt értékvesztés összege	1.945 E Ft
• Elhatárolt veszteség felhasználása	14.392 E Ft

Fentiek alapján a társasági adó alapja 14.392 E Ft

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	+ -	-86.778	-1.619.845
2.	Elszámolt amortizáció	+	122.777	2.520
3.	Elszámolt értékvesztés	+	0	1.693.000
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözet	+ -	0	2.252
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	0	253
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ -	+1.931	-3.607
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+1.935.015	-1.406.020
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	-698	-518
9.	Vevőkövetelés változása	+ -	-7.131	-320.272
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	-83.871	-741.172
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	-3.671	1.403
12.	Fizetett adó	-	-273	-1.439
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		+1.877.301	-2.393.445
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-703	1.248.942
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	1.200
16.	Kapott osztalék	+	0	0
17.	Tőkeemelés összege Katlan Zrt.-ben	-	-1.855.000	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		-1.855.703	1.250.142
17.	Részvénykibocs., tőkebevonás, beolvadás bevétele	+	0	1.244.218
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
19.	Hitelfelvétel	+	0	0
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök törlesztése		0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
23.	Kötvény visszafizetés	-	0	0
24.	Hiteltörlesztés, - visszafizetés	-	0	0

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31.	2013.12.31.
25.	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök		0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
27.	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés	-	-12.000	0
28.	Alapítókkal szembeni kötelezettség változás		0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-24-ig sorok)		-12.000	1.244.218
IV.	$\pm I \pm II \pm III$. sorok Pénzeszközök változása		+9.598	+100.915

A cash flow kimutatás a BPR Pasa Park Kft. és a Balmoral 2001 Kft. 2013. évi beolvadása következtében 2013. évben olyan adatokat tartalmaz, melyek mögött tényleges pénzmozgás nem történt. A 2013. évi cash flow a 2012. évi cash flow-val nem összehasonlítható.

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 mérlegsor</u> A+B+C mérlegsorok	89,06 %	24,05 %
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérlegsorok</u> A+B+C mérlegsorok	10,68%	75,52%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérlegsor</u> D+E+F+G mérlegsorok	37,42 %	51,37 %
Eladósodottság	<u>F/I.+ F/II. mérlegsor</u> D+F/I.+F/II mérlegsorok	0,00 %	0,00 %
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I+F/II. mérlegsor</u> D mérlegsor	0,00 %	0,00 %
Forgótőke	B+C-F/III. mérlegsorok	-1.968.151	602.431
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	<u>Forgótőke</u> D mérlegsor	-135,86%	56,22 %
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>D mérlegsor</u> A mérlegsor	42,02 %	213,61 %
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	<u>D+F/I+F/II. mérlegsorok</u> A mérlegsor	111,40%	409,39%

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Likviditási mutató I.	<u>B mérleg</u> F/III. mérleg	17,28 %	160,42 %
Likviditási mutató II.	<u>B/II.+B/III.+B/IV.</u> F/III. mérleg	17,28 %	83,97 %

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Árbevétel arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> Értékesítés nettó árbevétele	-58,89 %	14,83 %
Saját tőke arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> Saját tőke	-6,34 %	7,20 %

III. Kiegészítő tájékoztató rész

1. A Társaság tulajdonosai a Budapesti Ingatlan Nyrt (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) 57,29%-ban, a BU-MA Ingatlan Kft. (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.) 42,7 %-ban és a Kastélyszálló Kft. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), amely 0,01 %-ban.
A Katlanka B Befektetési Kft.-be a 2013.03.04-én beolvadt a BPR Pasa Park Kft. és a konszolidációs körbe be nem vont, 2012. október 29-én a Katlanka B Kft. által megvásárolt BALMORAL 2001. Kft. Ennek eredményeképpen lett a Katlanka B Kft. közvetlen tagja a Budapesti Ingatlan Nyrt. A Katlanka B éves beszámolója bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.
2. A Társaságnak a tárgy időszakban, munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalói nem voltak. Személyi jellegű egyéb kifizetés 3 E Ft összegben, vállalatot terhelő SZJA kifizetés címén volt.
3. A Társaságnak választott igazgatósága nincsen. A Társaság élén három ügyvezető áll, akik járandóság nélkül látják el feladataikat. Az ügyvezetők részére hitel, kölcsön folyósítására nem került sor.
4. A tevékenység jellegéből adódóan a Katlanka B Kft. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra. A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.
5. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj 1.627.000 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)

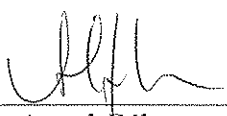
HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003483

Könyvvizsgálói igazolvány szám: 008102

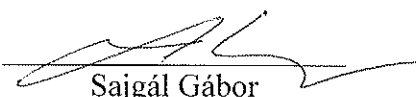
6. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Czifra Krisztina (5948 Kaszaper, Árpád u. 48.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 171929.
7. Az éves beszámolót a Társaság ügyvezetői, Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.) és Sajgál Gábor (Nadap, Hegyalja út 9.) írják alá.

Budapest, 2014. március 12.



Angel Gábor
ügyvezető

NYILVÁNTARTÁS BEFEJEZÉSE
1.



Sajgál Gábor
ügyvezető

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT TULAJDONOSAI RÉSZÉRE

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Katlanka B Befektetési Kft. mellékelt, 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.086.270 eFt, a mérleg szerinti eredmény -1.621. 284 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 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 Katlanka B Befektetési Kft. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Katlanka B Befektetési Kft. 2013. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

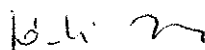
Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a Katlanka B Befektetési Kft. mellékelt 2013. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2013. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Katlanka B Befektetési Kft. 2013. évi üzleti jelentése a Katlanka B Befektetési Kft. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 12.



Jándi Zita

ügyvezető

kamarai tag

könyvvizsgáló

003483

Cégaudit Könyvvizsgáló Kft
1075 Budapest, Madách tér 4.
000065

CÉGAUDIT KFT.

1075 Budapest
Madách tér 4.