

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.

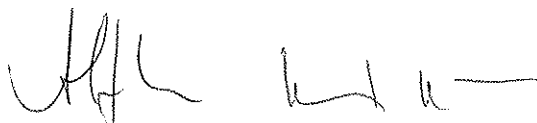
457-3860

## Éves beszámoló

2014.01.01. -2014.12.31.

üzleti évről

Kelt: Budapest, 2015. március 2.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.  
1.

P.H.

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

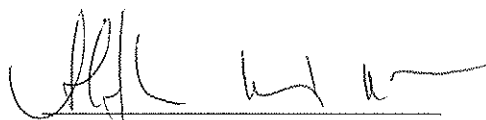
Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat

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                           | 520 324  | 0                        | 464 608 |
| 2         | Exportértékesítés nettó árbevétele                              | 0        | 0                        | 0       |
| I.        | Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)                          | 520 324  | 0                        | 464 608 |
| 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                                                 | 3 256    | 0                        | 12 955  |
|           | III. sorból: visszairt értékvesztés                             | 0        | 0                        | 0       |
| 5         | Anyagköltség                                                    | 1 604    | 0                        | 1 863   |
| 6         | Igénybe vett szolgáltatások értéke                              | 60 313   | 0                        | 60 101  |
| 7         | Egyéb szolgáltatások értéke                                     | 1 646    | 0                        | 2 357   |
| 8         | Eladott áruk beszerzési értéke                                  | 322 842  | 0                        | 314 292 |
| 9         | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                     | 41 655   | 0                        | 27 955  |
| IV.       | Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)                 | 428 060  | 0                        | 406 568 |
| 10        | Béreköltség                                                     | 0        | 0                        | 0       |
| 11        | Személyi jellegű egyéb kifizetések                              | 1        | 0                        | 0       |
| 12        | Bérfizetések                                                    | 2        | 0                        | 0       |
| V.        | Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)                     | 3        | 0                        | 0       |
| VI.       | Értékcsökkenési leírás                                          | 2 520    | 0                        | 889     |
| VII.      | Egyéb ráfordítások                                              | 15 844   | 0                        | 43 237  |
|           | VII. sorból: értékvesztés                                       | 0        | 0                        | 11 026  |
| A.        | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.) | 77 153   | 0                        | 26 869  |

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

PH.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.  
1.

62

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.  
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)<br>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     | 18 478            | 0                           | 14 577        |
|              | 16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott                | 18 413            | 0                           | 14 492        |
| 17           | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                        | 775               | 0                           | 2 455         |
| <b>VIII.</b> | <b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b> | <b>19 253</b>     | <b>0</b>                    | <b>17 032</b> |
| 18           | Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése            | 0                 | 0                           | 0             |
|              | 18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott                 | 0                 | 0                           | 0             |
| 19           | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások            | 26 178            | 0                           | 6 211         |
|              | 19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott                 | 26 178            | 0                           | 6 211         |
| 20           | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése     | 1 693 000         | 0                           | 0             |
| 21           | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                     | 60                | 0                           | 245           |
| <b>IX.</b>   | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>  | <b>1 719 239</b>  | <b>0</b>                    | <b>6 456</b>  |
| <b>B.</b>    | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>           | <b>-1 699 986</b> | <b>0</b>                    | <b>10 576</b> |
| <b>C.</b>    | <b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>              | <b>-1 622 833</b> | <b>0</b>                    | <b>37 445</b> |
| <b>X.</b>    | <b>Rendkívüli bevételek</b>                               | <b>3 000</b>      | <b>0</b>                    | <b>0</b>      |
| <b>XI.</b>   | <b>Rendkívüli ráfordítások</b>                            | <b>12</b>         | <b>0</b>                    | <b>0</b>      |
| <b>D.</b>    | <b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>                       | <b>2 988</b>      | <b>0</b>                    | <b>0</b>      |
| <b>E.</b>    | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>                      | <b>-1 619 845</b> | <b>0</b>                    | <b>37 445</b> |
| <b>XII.</b>  | <b>Adófizetési kötelezettség</b>                          | <b>1 439</b>      | <b>0</b>                    | <b>3 239</b>  |
| <b>F.</b>    | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)</b>                         | <b>-1 621 284</b> | <b>0</b>                    | <b>34 206</b> |
| 22           | Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre   | 0                 | 0                           | 0             |
| 23           | Jóváhagyott osztalék, részesedés                          | 0                 | 0                           | 0             |
| <b>G.</b>    | <b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+22.-23.)</b>            | <b>-1 621 284</b> | <b>0</b>                    | <b>34 206</b> |

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

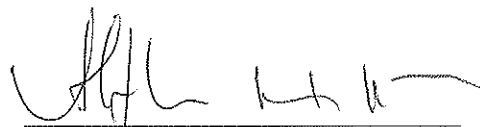
**MÉRLEG "A" változat**  
**Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése                                               | Előző év       | Előző év(ek)<br>módosításai | Tárgyév        |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| a         | b                                                                 | c              | d                           | e              |
| 1         | <b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>                  | <b>501 667</b> | <b>0</b>                    | <b>482 640</b> |
| 2         | <b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>                      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    | <b>0</b>       |
| 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 értékhelyesbítése                              | 0              | 0                           | 0              |
| 10        | <b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>                        | <b>42 027</b>  | <b>0</b>                    | <b>23 000</b>  |
| 11        | Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                   | 41 992         | 0                           | 23 000         |
| 12        | Műszaki berendezések, gépek, járművek                             | 0              | 0                           | 0              |
| 13        | Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                       | 35             | 0                           | 0              |
| 14        | Tenyészállatok                                                    | 0              | 0                           | 0              |
| 15        | Beruházások, felújítások                                          | 0              | 0                           | 0              |
| 16        | Beruházásokra adott előlegek                                      | 0              | 0                           | 0              |
| 17        | Tárgyi eszközök értékhelyesbítése                                 | 0              | 0                           | 0              |
| 18        | <b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)</b>         | <b>459 640</b> | <b>0</b>                    | <b>459 640</b> |
| 19        | Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                         | 459 640        | 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 hitelevizonyt megtestesítő értékpapír                      | 0              | 0                           | 0              |
| 25        | Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése                   | 0              | 0                           | 0              |

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

PH.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

2015.03.02. 11:00:00

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.  
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)<br>módosításai | Tárgyév          |
|-----------|--------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| a         | b                                                            | c                | d                           | e                |
| 26        | <b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)</b>                 | <b>1 575 634</b> | <b>0</b>                    | <b>1 047 593</b> |
| 27        | <b>I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)</b>                          | <b>750 858</b>   | <b>0</b>                    | <b>446 059</b>   |
| 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                                                         | 750 858          | 0                           | 446 059          |
| 33        | Készletekre adott előlegek                                   | 0                | 0                           | 0                |
| 34        | <b>II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)</b>                       | <b>708 042</b>   | <b>0</b>                    | <b>534 813</b>   |
| 35        | Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)     | 342 682          | 0                           | 188 447          |
| 36        | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                  | 304 020          | 0                           | 306 894          |
| 37        | Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben | 0                | 0                           | 0                |
| 38        | Váltókövetelések                                             | 0                | 0                           | 0                |
| 39        | Egyéb követelések                                            | 61 340           | 0                           | 39 472           |
| 40        | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)</b>                     | <b>0</b>         | <b>0</b>                    | <b>0</b>         |
| 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        | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)</b>                      | <b>116 734</b>   | <b>0</b>                    | <b>66 721</b>    |
| 46        | Pénztár, csekkek                                             | 137              | 0                           | 83               |
| 47        | Bankbetétek                                                  | 116 597          | 0                           | 66 638           |
| 48        | <b>C. Aktiv időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>        | <b>8 969</b>     | <b>0</b>                    | <b>5 572</b>     |
| 49        | Bevételek, aktiv időbeli elhatárolások                       | 8 964            | 0                           | 5 559            |
| 50        | Költségek, ráfordítások aktiv időbeli elhatárolása           | 5                | 0                           | 13               |
| 51        | Halasztott ráfordítások                                      | 0                | 0                           | 0                |
| 52        | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)</b>                   | <b>2 086 270</b> | <b>0</b>                    | <b>1 535 805</b> |

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

PH.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

2015. március 2. 11:45:00

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

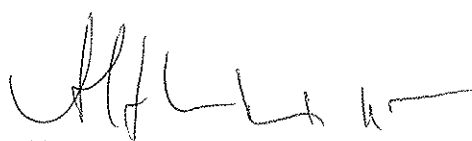
**MÉRLEG "A" változat**  
**Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése                                                             | Előző év   | Előző év(ek)<br>módosításai | Tárgyév   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------|
| a         | b                                                                               | c          | d                           | e         |
| 53        | D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)                                  | 1 071 620  | 0                           | 1 105 826 |
| 54        | I. JEGYZETT TŐKE                                                                | 1 953 000  | 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                                                               | 73         | 0                           | 73        |
| 58        | IV. EREDMÉNYTARTALÉK                                                            | 739 831    | 0                           | -881 453  |
| 59        | V. LEKÖTÖTT TARTLÉK                                                             | 0          | 0                           | 0         |
| 60        | VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK                                                         | 0          | 0                           | 0         |
| 61        | VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY                                                   | -1 621 284 | 0                           | 34 206    |
| 62        | E. Céltartalékok (64.-66.sorok)                                                 | 2 252      | 0                           | 0         |
| 63        | Céltartalék a várható kötelezettségekre                                         | 2 252      | 0                           | 0         |
| 64        | Céltartalék a jövőbeni költségekre                                              | 0          | 0                           | 0         |
| 65        | Egyéb céltartalék                                                               | 0          | 0                           | 0         |
| 66        | F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)                                            | 982 172    | 0                           | 413 987   |
| 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)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

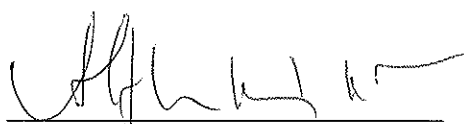
MÉRLEG "A" változat  
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése                                                | Előző év  | Előző év(ek)<br>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)         | 982 172   | 0                           | 413 987   |
| 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                                           | 58 690    | 0                           | 28 760    |
| 85        | Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)     | 576       | 0                           | 2 929     |
| 86        | Váltótartozások                                                    | 0         | 0                           | 0         |
| 87        | Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben         | 922 410   | 0                           | 381 327   |
| 88        | Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben | 0         | 0                           | 0         |
| 89        | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                               | 496       | 0                           | 971       |
| 90        | G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)                    | 30 226    | 0                           | 15 992    |
| 91        | Bevételek passzív időbeli elhatárolása                             | 0         | 0                           | 0         |
| 92        | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása               | 30 226    | 0                           | 15 992    |
| 93        | Halasztott bevételek                                               | 0         | 0                           | 0         |
| 94        | FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)                            | 2 086 270 | 0                           | 1 535 805 |

Kelt: Budapest, 2015. március 2.

PH.

  
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 2014. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2015**

## I. Általános rész

### 1. A Társaság bemutatása

A Katlanka B Befektetési Kft. 1998. július 08-án, 725.100 E Ft jegyzett tőkével alakult, elsősorban vagyongazdálkodási 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 m<sup>2</sup> 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 leányvállalatának, 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.

### 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. Könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. Jelen beszámoló a 2014. január 01. és 2014. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2014. 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.

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, 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 Andrássy 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. 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 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. Az értékvesztés visszairása az általános szabályok szerint történik.

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 2014. december 31-én 446.059 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 2014. december 31-i állapotnak megfelelően – egyenlegközléssel megtörtént.

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.

A Társaság 11.026 E Ft értékvesztést számolt el a vevő követelések után.

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

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 bázis és a 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 az előző évben, 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 314.292 E Ft, az értékesítés árbevétele pedig 396.463 E Ft volt.

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 2014.december 31-én fennálló értékét mutatja.

A forrás oldalon a saját tőkén (1.105.826 E Ft) kívül, a vevőktől kapott előleg (28.760 E Ft), a szállítói kötelezettségek (2.929 E Ft), kapcsolt vállalkozással szembeni (381.327 E Ft),

egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (971 E Ft) valamint passzív időbeli elhatárolások (15.992 E Ft) jelennek meg.

2014. évben 477.563 E Ft bevételt realizált a Társaság, melyből 396.463 E Ft irodák, üzletek, teremgarázsok és tárolók értékesítéséből, 38.654 E Ft bérleti díj bevételből, 29.110 E Ft közvetített szolgáltatásból, 381 E Ft egyéb árbevételből és 12.955 E Ft pedig egyéb bevételből származik.

A Társaság a tárgy évben 450.694 E Ft üzemi-üzleti költséget számolt el. Ebből 1.863 E Ft anyagköltség, 60.101 E Ft igénybe vett szolgáltatás értéke, 2.357 E Ft egyéb szolgáltatás értéke, 314.292 E Ft eladott áruk beszerzési értéke, 27.955 E Ft eladott (közvetített) szolgáltatások értéke, 889 E Ft értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítás 43.237 E Ft.

A Társaságnak a pénzügyi műveletekből 17.032 E Ft bevétele származott, mely döntően kapcsolt vállalkozástól kapott kamatbevételt tartalmaz (14.492 E Ft). Ezzel szemben 6.456 E Ft pénzügyi ráfordítás került elszámolásra, mely főként a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsön után fizetett kamatok összegét (6.211 E Ft) foglalja magába. Így a pénzügyi műveletek eredménye 10.576 E Ft.

A Társaságnak a tárgy évben rendkívüli eredménye nem keletkezett. A Társaság adózás előtti eredménye 37.445 E Ft, melyet 3.239 E Ft adófizetési kötelezettség terhel, így a tárgy évi adózott eredmény, és mérleg szerinti eredménye 34.206 E Ft.

#### **Az év legkiemelkedőbb eseményei időrendi sorrendben az alábbiak voltak:**

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 Ház elnevezésű ingatlanra vonatkozó Ingatlan Keretbiztosítéki Jelzálogszerződés.

#### **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 Katlan Zrt.-ben 222.940.000,-Ft, össznévértékű részesedését könyv szerinti értéken (447.235.200,- Ft) értékesítette a Budapesti Ingatlan Nyrt.- részére, 2015.12.31-i fizetési határidővel. A cégbejegyzés napja: 2015.03.02.

A Társaság a BPR Rákóczi 57. Kft.-ben lévő 12.370.000,- Ft névértékű üzletrészt könyv szerinti értéken (12.405.296,- Ft) értékesítette a Budapesti Ingatlan Nyrt.- részére, 2015.12.31-i fizetési határidővel. A cégbejegyzés napja: 2015.03.11.

A Társaság egyszemélyes tulajdonosa a Budapesti Ingatlan Nyrt. lett, a cégbírósa bejegyzés napja: 2015.03.03. A Budapesti Ingatlan Nyrt. Igazgatótanácsa ezen jogügyletek cégbírósa 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

A Társaság immateriális javakkal nem rendelkezik

##### A.II. Tárgyi eszközök

##### *A.II/11. 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   |                  |
| 42.701       | 0         | 0         | 42.701 | 709           | 18.992    | 0         | 19.701 | 23.000           |

Ez a mérleg sor 42.701 E Ft a Balmoral 2001 Kft. beolvadása kapcsán a társaság tulajdonába kerülő Andrassy úti lakás bekerülési értékét mutatja. Az értécsökkenési leírás növekedése az Andrassy úti ingatlan tárgy évben elszámolt terven felüli (18.138 E Ft) és tervszerinti értécsökkenés (854 E Ft) elszámolásából adódott. A terven felüli értécsökkenés elszámolására azért volt szükség, mert az ingatlan könyv szerinti értéke 20%-ot meghaladó mértékben meghaladta a piaci értéket bázis évről a tárgy évre.

Az ingatlanok (telek) mérlegértéke ennek megfelelően:

| Megnevezés                        | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttó érték                      | 42.701                | 42.701                |
| Értécsökkenés                     | 709                   | 19.701                |
| <b>Mérleg érték (nettó érték)</b> | <b>41.992</b>         | <b>23.000</b>         |

Az értécsökkenési leírások állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

| Tervszerinti értécsökkenés |           |           |       | Terven felüli értécsökkenés |           |           |        |
|----------------------------|-----------|-----------|-------|-----------------------------|-----------|-----------|--------|
| Nyitó                      | Növekedés | Csökkenés | Záró  | Nyitó                       | Növekedés | Csökkenés | Záró   |
| 709                        | 854       | 0         | 1.563 | 0                           | 18.138    | 0         | 18.138 |

### A.II/13. 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 |           |            |            | Értékcsökkenés |           |            |            | Nettó záró érték |
|-------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------|----------------|-----------|------------|------------|------------------|
|                                     | Nyitó        | Növekedés | Csökkenés  | Záró       | Nyitó          | Növekedés | Csökkenés  | Záró       |                  |
| Egyéb berendezések felsz., járművek | 711          | 0         | 367        | 344        | 676            | 35        | 367        | 344        | 0                |
| <b>Összesen</b>                     | <b>711</b>   | <b>0</b>  | <b>367</b> | <b>344</b> | <b>676</b>     | <b>35</b> | <b>367</b> | <b>344</b> | <b>0</b>         |

A bruttó érték, és az értékcsökkenési leírás csökkenése selejtezéshez kapcsolódik, az értékcsökkenés növekedése a tárgy évi értékcsökkenési leírás elszámolásából adódott. Az értékcsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

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

| Megnevezés                        | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttó érték                      | 711                   | 344                   |
| Értékcsökkenés                    | 676                   | 344                   |
| <b>Mérleg érték (nettó érték)</b> | <b>35</b>             | <b>0</b>              |

### Beszerzéskor azonnal leírt (kis értékű) tárgyi eszközök

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

| Bruttó érték |           |           |       | Értékcsökkenés |           |           |       | Nettó záró érték |
|--------------|-----------|-----------|-------|----------------|-----------|-----------|-------|------------------|
| Nyitó        | Növekedés | Csökkenés | Záró  | Nyitó          | Növekedés | Csökkenés | Záró  |                  |
| 2.636        | 0         | 609       | 2.027 | 2.636          | 0         | 609       | 2.027 | 0                |

A tárgy évi bruttó érték és értékcsökkenési leírás csökkenése selejtezésből adódott.

A.II/15. Beruházások, felújítások.

A tárgy évben beruházás nem volt a Társaságnál.

A.II/16. Beruházásokra adott előlegek

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

A.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 2013. és 2014. év végén az alábbi táblázat mutatja:

|    | Megnevezés                                               | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|----|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. | Tartós részesedés összege a Katlan Zrt.-ben              | 2.140.235             | 2.140.235             |
| 2. | Tartós részesedésre elszámolt értékvesztés (Katlan Zrt.) | -1.693.000            | -1.693.000            |
| 3. | Tartós részesedés összege a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben      | 12.405                | 12.405                |
|    | <b>Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban</b>         | <b>459.640</b>        | <b>459.640</b>        |

A részesedések értékének bázis évi nagymértékű csökkenését a Katlan Zrt.-ben lévő részesedés értékvesztése (1.693.000 E Ft) okozta, melyet az indokolt, 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 a bázis évi értékvesztés elszámolása.

A Katlan Zrt., és a BPR Rákóczi 57. Kft., 2014. 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                      | -3.480.972     | -75.251              |
| 5. | Lekötött tartalék                     | 150.000        | 70.000               |
| 6. | Mérleg szerinti eredmény              | -237.791       | -18.006              |
|    | <b>Saját tőke</b>                     | <b>668.586</b> | <b>51.957</b>        |

## B. Forgóeszközök

### B.I. Készletek

A Társaság 2014. december 31-én 446.059 E Ft összeget mutat ki a készletei között az áruk soron, melyek a tárgyi eszközből átsorolt, értékesítés alatt álló irodák, üzletek, parkolók és tárolók értékét mutatja.

| Megnevezés | Nyitó   | Növekedés | Csökkenés | Záró    |
|------------|---------|-----------|-----------|---------|
| Áruk       | 750.858 | 9.493     | 314.292   | 446.059 |

A növekedés összege a tárgyévben az irodák elektromos almérőinek főmérőkre történő cseréjéből, a csökkenés a tárgy évben értékesített irodák, üzletek, garázsok és tárolók nyilvántartási értékének kivezetéséből adódott.

### B.II. Követelések

#### B.II/35. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

| Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból |           |           |         | Értékvesztés |           |           |        | Záró érték |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|--------------|-----------|-----------|--------|------------|
| Nyitó                                            | Növekedés | Csökkenés | Záró    | Nyitó        | Növekedés | Csökkenés | Záró   |            |
| 342.682                                          | 493.605   | 628.570   | 207.717 | 15.482       | 11.026    | 7.238     | 19.270 | 188.447    |

A vevő követelések záró értékének jelentős részét (182.860 E Ft) a tárgyévben és az azt megelőző évben 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 mérleg soron, melyek jelentős része a mérlegkészítésig befolyt.

B.II/36. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések között a Társaság a Katlan Zrt.-nek (165.234 E Ft) a BIF Jókai 34 Kft.-nek (27.000 E Ft), és a BPR Gamma Zrt.-nek (21.581 E Ft) nyújtott kölcsönök összegeit, valamint a kölcsönök kamatköveteléseit (93.079 E Ft), összesen 306.984 E Ft-ot mutatja ki.

B.II/39. Az egyéb követeléseket az alábbi táblázat mutatja

|    | Megnevezés                        | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|----|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. | Egyéb követelés                   | 871                   | 396                   |
| 2. | Iparüzési adó követelés           | 23.311                | 706                   |
| 3. | Szállítói túlfizetés              | 1                     | 0                     |
| 4. | ÁFA követelés                     | 1.046                 | 388                   |
| 5. | Társasági adó követelés           | 36.111                | 37.982                |
|    | <b>Egyéb követelések összesen</b> | <b>61.340</b>         | <b>39.472</b>         |

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

B.III. Értékpapírok

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

B.IV. Pénzeszközök

A Társaság 2014. december 31-i pénzeszközei az alábbiak:

|    | Megnevezés                   | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|----|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. | Pénztár                      | 137                   | 83                    |
| 2. | Bankbetétek                  | 116.597               | 66.638                |
|    | <b>Pénzeszközök összesen</b> | <b>116.734</b>        | <b>66.721</b>         |

Fenti értékek a házi pénztári leltárral, illetve a bankkivonattal egyezők. A bankbetét állomány csökkenését a Társaság által a tárgyévben az anyavállalat felé fennálló kötelezettségeinek törlesztése okozta.

### C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások soron 5.572 E Ft szerepel, amelyből 5.559 E Ft kapcsolt vállalkozással szembeni kamatbevétel elhatárolása, valamint 13 E Ft marketing költség elhatárolás.

### D. Saját tőke

A saját tőke 2014. évi összetételét összehasonlítva a 2013. évvel az alábbi táblázat mutatja.

|    | <b>Megnevezés</b>        | <b>2013.12.31.<br/>(E Ft)</b> | <b>2014.12.31.<br/>(E Ft)</b> |
|----|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Jegyzett tőke            | 1.953.000                     | 1.953.000                     |
| 2. | Tőketartalék             | 73                            | 73                            |
| 3. | Eredménytartalék         | 739.831                       | -881.453                      |
| 4. | Mérleg szerinti eredmény | -1.621.284                    | 34.206                        |
|    | <b>Saját tőke</b>        | <b>1.071.620</b>              | <b>1.105.826</b>              |

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

### E. Céltartalékok

A Társaság 2014. évben nem képzett céltartalékot.

### F. Kötelezettségek

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

#### F.III/84. Vevőktől kapott előlegek

| <b>Megnevezés</b>        | <b>2013.12.31.<br/>(E Ft)</b> | <b>2014.12.31.<br/>(E Ft)</b> |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Vevőktől kapott előlegek | 58.690                        | 28.760                        |

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 15.860 E Ft-ra,
- másrészt ugyanezen okból új kategória jelent meg, az ingatlan értékesítéshez kapcsolódó foglaló 12.900 E Ft összegben.

### F.III/85. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

| Megnevezés                                           | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásokból | 576                   | 2.929                 |

A szállítói állomány tárgy évben a december havi közüzemi számlákat, társasházi közös költséget és az értékesítésre bocsátott társasházi albetétek almérőinek főmérőre történő cseréjének költségét tartalmazza. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

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

Tárgy évben ezen a soron 381.327 E Ft összeg került kimutatásra, mely a anyavállalat (Budapesti Ingatlan Nyrt.) felé fennálló, BPR Pasa Park Kft. beolvadását megelőző időszakban keletkezett osztalék tartozását tartalmazza.

### F.III/89. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság egyéb rövid lejáratú kötelezettségeit az alábbi táblázat mutatja:

|    | Megnevezés          | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|----|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. | ÁFA                 | 0                     | 0                     |
| 2. | Egyéb kötelezettség | 496                   | 971                   |
| 3. | Vevők túlfizetése   | 0                     | 0                     |
|    | <b>Összesen</b>     | <b>496</b>            | <b>971</b>            |

## **G. Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolás soron 15.992 E Ft szerepel, mely 1.279 E Ft közüzemi díj, 1.272 E Ft üzemeltetési költség, 800 E Ft könyvvizsgálati díj, 12.641 E Ft anyavállalatnak fizetendő menedzsment díj elhatárolásából adódik.

## **2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

### **A. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása**

#### I. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak 2014. évben értékesítésből származó árbevétele 464.608 E Ft, melyből 396.463 E Ft irodák, üzletek, teremgarázsok és tárolók értékesítéséből származó bevétel,

38.654 E Ft bérleti díj bevétel, 29.110 E Ft a közvetített szolgáltatásokból származó árbevétel és 381 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 bevételeként 12.955 E Ft kerül kimutatásra, melynek döntő részét a kapott kötbér, késedelmi kamat, kapott kártérítés (10.576 E Ft), valamint az előző évi céltartalék képzés feloldásának bevétele (2.252 E Ft) teszi ki.

## IV. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások (406.568 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 2013. évvel az alábbi táblázat részletezi:

Az anyagköltségek összegének (1.863 E Ft) nagy részét az üresen álló területek közüzemi költségei teszik ki.

A tárgy évi igénybe vett szolgáltatások között jelentős tételt képvisel az anyavállalat által kiszámlázott menedzsment díj, melynek a tárgyévi növekedését, ellensúlyozta a társasházi közös költség jelentős csökkenése. Ennek oka, hogy a tárgyévben értékesítésre kerülő üzletek, irodák után a társasházi közös költség fizetési kötelezettség megszűnik.

|     | <b>Megnevezés</b>                           | <b>2013.12.31.<br/>(E Ft)</b> | <b>2014.12.31.<br/>(E Ft)</b> |
|-----|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1.  | Társasházi közös költség                    | 17.433                        | 8.019                         |
| 2.  | Hirdetési díj                               | 4.063                         | 2.885                         |
| 3.  | Karbantartási költség                       | 846                           | 4.488                         |
| 4.  | Posta, telefon, internet költség            | 133                           | 130                           |
| 5.  | Őrzésvédelem                                | 1.958                         | 1.973                         |
| 6.  | Takarítás, szemétszállítás                  | 205                           | 183                           |
| 7.  | Ingatlanügynöki szolgáltatás                | 968                           | 609                           |
| 8.  | Könyvvizsgálói díj                          | 1.627                         | 346                           |
| 9.  | Szakértés és egyéb tanácsadás               |                               | 501                           |
| 10. | Menedzsment díj                             | 32.563                        | 40.114                        |
| 11. | Különféle egyéb igénybevett szolgáltatás    | 517                           | 853                           |
|     | <b>Igénybe vett szolgáltatások összesen</b> | <b>60.313</b>                 | <b>60.101</b>                 |

Az egyéb szolgáltatások soron megjelenő 2.357 E Ft összeg bankköltségből (1.206 E Ft), hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjakból (877 E Ft) és biztosítási díjból (274 E Ft) adódik.

Az eladott áruk beszerzési értéke soron tárgy évben 314.292 E Ft összeg jelenik meg, mely a 2014. évben értékesítésre és birtokba adásra került irodák, üzletek, garázsok és tárolók bekerülési értékének kivezetése.

Az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke soron kimutatott 27.955 E Ft összeg a bérlők felé továbbszámlázásra került közüzemi díjakat tartalmazza.

#### V. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordításokat nem mutat ki a Társaság.

#### VI. Értécsökkenési leírás

A Társaság a tárgy évben összesen 889 E Ft terv szerinti értécsökkenési leírást számolt el, melyből 854 E Ft az Andrássy úti lakáshoz kapcsolódik, 35 E Ft pedig az egyéb berendezések, felszerelések, járművek értécsökkenési leírása. A tárgy évi értécsökkenési leírás teljes egészében terv szerinti értécsökkenési leírás volt lineáris leírás mellett.

#### VII. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordításokat az alábbi táblázat részletezi:

|     | <b>Megnevezés</b>                                              | <b>2013.12.31.<br/>(E Ft)</b> | <b>2014.12.31.<br/>(E Ft)</b> |
|-----|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1.  | Bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés                    | 3.020                         | 3.003                         |
| 2.  | Adók, illetékek                                                | 137                           | 592                           |
| 3.  | Értékesített tárgyi eszközök kivezetése                        | 947                           | 0                             |
| 4.  | Tárgyi eszközök elszámolt terven felüli értécsökkenési leírása | 0                             | 18.138                        |
| 5.  | Céltartalék képzés várható kötelezettségre                     | 2.252                         | 0                             |
| 6.  | Iparüzési adó kötelezettség                                    | 3.116                         | 4.662                         |
| 7.  | Építmény adó kötelezettség                                     | 5.826                         | 4.923                         |
| 8.  | Behajthatatlan, elévült követelés leírása                      | 546                           | 891                           |
| 9.  | Követelések elszámolt értékvesztése                            | 0                             | 11.026                        |
| 10. | Különféle egyéb ráfordítás                                     | 1                             | 2                             |
|     | <b>Egyéb ráfordítások összesen</b>                             | <b>15.845</b>                 | <b>43.237</b>                 |

Az egyéb ráfordítások növekedésének magyarázata, hogy a tárgyévben terven felüli értékcsökkenési leírás (18.138 E Ft) elszámolására került sor az Andrássy úti ingatlanra, valamint megjelenik a tárgyévben (11.026 E Ft) követelésekre elszámolt értékvesztés is.

### B. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

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

|              | Megnevezés                                             | 2013.12.31.<br>(E Ft) | 2014.12.31.<br>(E Ft) |
|--------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.           | Kapott bankkamat                                       | 65                    | 86                    |
| 2.           | Kapott kamat (kapcsolt vállalkozástól)                 | 18.413                | 14.492                |
| 3.           | Külföldi pénzürtékre szóló eszk. és köt. árf.nyeresége | 775                   | 2.454                 |
| <b>VIII.</b> | <b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>           | <b>19.253</b>         | <b>17.032</b>         |
| 4.           | Kölcsön fizetendő kamat (kapcsolt vállalkozásnak)      | 26.178                | 6.211                 |
| 5.           | Külföldi pénzürtékre szóló eszk. és köt. árf.vesztése  | 60                    | 83                    |
| 6.           | Pénzügyi rendhez kapcs. adott árendedmény              | 0                     | 162                   |
| 7.           | Részesedésre elszámolt értékvesztés                    | 1.693.000             | 0                     |
| <b>IX.</b>   | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>        | <b>1.719.238</b>      | <b>6.456</b>          |
|              | <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>                    | <b>1.699.985</b>      | <b>10.576</b>         |

A pénzügyi műveletek eredményének nagymértékű csökkenését elsősorban az okozza, hogy a bázis év tartalmazta a Katlan Zrt.-ben lévő részesedés értékvesztését, 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 a tárgy évben nem kamatozott.

### D. A rendkívüli eredmény alakulása

A Társaságnak tárgyidőszaki rendkívüli bevétele, és rendkívüli ráfordítása nem keletkezett.

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

A Társaság adózás előtti eredménye 37.445 E Ft. A társasági adólap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

a.) Növelő tételek:

| Megnevezés                                                                                                                                  | Összeg (E Ft) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivezetésekor elszámolt ráfordítás összege | 19.027        |
| Követelésre elszámolt értékvesztés összege                                                                                                  | 11.026        |
| Elengedett követelés összege                                                                                                                | 413           |
| <b>Növelő tételek összesen</b>                                                                                                              | <b>30.466</b> |

## b.) Csökkentő tételek

| Megnevezés                                                                                                                         | Összeg (E Ft) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték | 889           |
| Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása                                                                                  | 32.385        |
| Előző évben képzett céltartalék feloldása                                                                                          | 2.252         |
| <b>Csökkentő tételek összesen</b>                                                                                                  | <b>35.526</b> |

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 32.385 E Ft, 2014. évi társasági adó összege 3.239 E Ft. A Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 34.206 E Ft.

## 3. Cash flow-kimutatás

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

|            | Megnevezés                                                                      | Előjel | 2013.12.31.       | 2014.12.31.    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|----------------|
| 1.         | Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)                                 | + -    | -1.619.845        | 37.445         |
| 2.         | Elszámolt amortizáció                                                           | +      | 2.520             | 889            |
| 3.         | Elszámolt értékvesztés                                                          | +      | 1.693.000         | 0              |
| 4.         | Céltartalék képzés és felhasználás különbözet                                   | + -    | 2.252             | -2.252         |
| 5.         | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                  | + -    | 253               | 125            |
| 6.         | Szállítói kötelezettség változása                                               | + -    | -3.607            | 2.353          |
| 7.         | Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása                                    | + -    | -1.406.020        | -570.538       |
| 8.         | Passzív időbeli elhatárolások változása                                         | + -    | -518              | -14.234        |
| 9.         | Vevőkövetelés változása                                                         | + -    | -320.272          | 154.235        |
| 10.        | Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása                             | + -    | -741.172          | 323.793        |
| 11.        | Aktív időbeli elhatárolások változása                                           | + -    | 1.403             | 3.397          |
| 12.        | Fizetett adó                                                                    | -      | -1.439            | -3.239         |
| 13.        | Fizetett osztalék, részesedés                                                   | -      | 0                 | 0              |
| <b>I.</b>  | <b>Működési cash flow (1-13-ig sorok)</b>                                       |        | <b>-2.393.445</b> | <b>-68.026</b> |
| 14.        | Befektetett eszközök beszerzése                                                 | -      | 1.248.942         | 17.888         |
| 15.        | Befektetett eszközök eladása                                                    | +      | 1.200             | 125            |
| 16.        | Kapott osztalék                                                                 | +      | 0                 | 0              |
| 17.        | Tőkeemelés összege Katlan Zrt.-ben                                              | -      | 0                 | 0              |
| <b>II.</b> | <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)</b> |        | <b>1.250.142</b>  | <b>18.013</b>  |
| 17.        | Részvénykibocs., tőkebevonás, beolvadás bevétele                                | +      | 1.244.218         | 0              |
| 18.        | Kötvénykibocsátás bevétele                                                      | +      | 0                 | 0              |
| 19.        | Hitelfelvétel                                                                   | +      | 0                 | 0              |

|             | Megnevezés                                                                 | Előjel | 2013.12.31.      | 2014.12.31.    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| 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              |
| 25.         | Hosszú lej. nyújtott kölcsönök                                             |        | 0                | 0              |
| 26.         | Véglegesen átadott pénzeszköz                                              | -      | 0                | 0              |
| 27.         | Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés                                     | -      | 0                | 0              |
| 28.         | Alapítókkal szembeni kötelezettség változás                                |        | 0                | 0              |
| <b>III.</b> | <b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-24-ig sorok)</b> |        | <b>1.244.218</b> | <b>0</b>       |
| <b>IV.</b>  | <b><math>\pm I \pm II \pm III</math>. sorok Pénzeszközök változása</b>     |        | <b>+100.915</b>  | <b>-50.013</b> |

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 2014. 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                                    | 2013. év | 2014. év |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|----------|
| Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül                    | $\frac{A}{A+B+C}$ mérlegsorok                     | 24,05 %  | 31,43 %  |
| Forgóeszközök aránya az eszközökön belül                           | $\frac{B+C}{A+B+C}$ mérlegsorok                   | 75,52%   | 68,21 %  |
| Saját tőke aránya a forrásokon belül                               | $\frac{D}{D+E+F+G}$ mérlegsorok                   | 51,37 %  | 72,00 %  |
| Eladósodottság                                                     | $\frac{F/I. + F/II.}{D+F/I. + F/II.}$ mérlegsorok | 0,00 %   | 0,00 %   |
| Idegen és saját tőke aránya                                        | $\frac{F/I. + F/II.}{D}$ mérlegsor                | 0,00 %   | 0,00 %   |
| Forgótőke                                                          | $B+C-F/III.$ mérlegsorok                          | 602.431  | 639.178  |
| Forgótőke aránya a saját tőkéhez                                   | $\frac{B+C-F/III.}{D}$ mérlegsor                  | 56,22 %  | 57,80 %  |
| Befektetett eszközök fedezettsége                                  | $\frac{D}{A}$ mérlegsor                           | 213,61 % | 229,12 % |
| Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve | $\frac{D+F/I. + F/II.}{A}$ mérlegsorok            | 409,39%  | 314,90 % |

#### 4.2. Pénzügyi helyzet

| Megnevezés            | Számítás módja                          | 2013. év | 2014. év |
|-----------------------|-----------------------------------------|----------|----------|
| Likviditási mutató I. | <u>B mérlegsor</u><br>F/III. mérlegsor  | 160,42 % | 253,05 % |
| Likviditási gyorsráta | <u>B/III.+B/IV.</u><br>F/III. mérlegsor | 11,89 %  | 16,12 %  |

#### 4.3. Jövedelmezőség alakulása

| Megnevezés                  | Számítás módja                                        | 2013. év | 2014. év |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|----------|----------|
| Árbevétel arányos nyereség  | <u>Üzemi eredmény</u><br>Értékesítés nettó árbevétele | 14,83 %  | 5,78 %   |
| Saját tőke arányos nyereség | <u>Üzemi eredmény</u><br>Saját tőke                   | 7,20 %   | 2,43 %   |

### 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. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) 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 kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek nem lényegesek és a szokásos piaci feltételek között valósultak meg.
3. A Társaságnak a tárgy időszakban, munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalói nem voltak. Személyi jellegű egyéb kifizetése nem keletkezett.
4. 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.
5. 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.

6. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj 800.000 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.

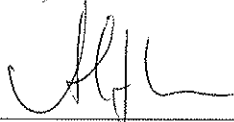
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003483

Könyvvizsgálói igazolvány szám: 008102

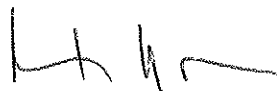
7. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Czifra Krisztina (5948 Kaszaper, Árpád u. 48.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 171929.

1. Az éves beszámolót a Társaság ügyvezetői, Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu, Csévi út 36.) és Mártonné Uhrin Enikő (2120 Dunakeszi, Kismarton u. 24.) írják alá.
- 8.

Budapest, 2015. március 02.



Angel Gábor  
ügyvezető



Mártonné Uhrin Enikő  
ügyvezető

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT TULAJDONOSAI RÉSZÉRE

#### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a **Katlanka B Befektetési Kft.** 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 **1.535.805 eFt**, a mérleg szerinti eredmény - **34.206 eFt (nyereség)** -, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal 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 **Katlanka B Befektetési Kft.** 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a **Katlanka B Befektetési Kft.** 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 **Katlanka B Befektetési Kft.** 2014. évi üzleti jelentése a **Katlanka B Befektetési Kft.** 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. március 02.

15.11.27

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

**CÉGAUDIT KFT.**  
1075 Budapest  
Madách tér 4.