

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.

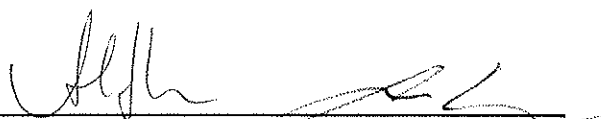
457-3860

Éves beszámoló

2012.01.01 - 12.31

üzleti évről

Kelt: Budapest, 2013. március 12.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
P.H.

Statistikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

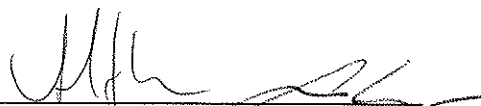
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	1 714 656	0	3 447 582
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 értékhelyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	1 195 903	0	1 073 829
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 195 836	0	1 073 700
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	67	0	129
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	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	518 753	0	2 373 753
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	518 753	0	2 373 753
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 értékhelyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2013. 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: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)	312 675	0	413 275
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	20 590	0	0
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	20 590	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	285 864	0	397 456
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	15 279	0	22 410
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	267 509	0	373 600
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	3 076	0	1 446
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)	6 221	0	15 819
46	Pénztár, csekkek	707	0	147
47	Bankbetétek	5 514	0	15 672
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	6 701	0	10 372
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	6 695	0	10 351
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	6	0	21
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	2 034 032	0	3 871 229

Kelt: Budapest, 2013. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
1.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

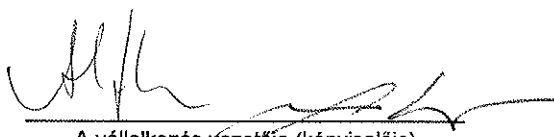
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)	1 547 739	0	1 448 687
54	I. JEGYZETT TŐKE	834 100	0	834 100
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	0
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	671 835	0	701 638
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	41 804	0	-87 051
62	E. Céltartalékok (64.-66.sorok)	0	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)	454 851	0	2 391 798
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2013. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
1.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

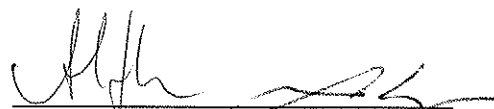
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)	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)	454 851	0	2 391 798
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	23 409	0	24 274
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 252	0	4 183
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	426 083	0	2 359 263
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 107	0	4 078
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	31 442	0	30 744
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 442	0	30 744
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	2 034 032	0	3 871 229

Kelt: Budapest, 2013. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
1.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	149 980	0	156 003
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	149 980	0	156 003
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	59 249	0	5 729
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	1 590	0	626
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	59 441	0	52 028
7	Egyéb szolgáltatások értéke	1 583	0	831
8	Eladott áruk beszerzési értéke	12 704	0	20 007
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	46 461	0	49 918
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	121 779	0	123 410
10	Béreköltség	0	0	0
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4	0	2
12	Béjárulékok	3	0	3
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	7	0	5
VI.	Értékcsökkenési leírás	32	0	58
VII.	Egyéb ráfordítások	79 229	0	130 123
	VII. sorból: értékvesztés	11 415	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	8 182	0	-91 864

Kelt: Budapest, 2013. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
1.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11752536-6810-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-674705

Katlanka B Befektetési Kft.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	54 757	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	54 757	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	12 403	0	44 445
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	12 195	0	44 426
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 960	0	245
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	72 120	0	44 690
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	37 685	0	36 929
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	37 685	0	36 929
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	813	0	2 675
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	38 498	0	39 604
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	33 622	0	5 086
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	41 804	0	-86 778
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	41 804	0	-86 778
XII.	Adófizetési kötelezettség	0	0	273
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	41 804	0	-87 051
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	41 804	0	-87 051

Kelt: Budapest, 2013. március 12.

KATLANKA B BEFEKTETÉSI KFT.
1.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Katlanka B Befektetési Kft.

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

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

Kiegészítő melléklet a 2012. évi éves beszámolóhoz

Budapest, 2013

62

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

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

2000. február 07-ei cégbíróági 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. (Cégbíróági 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. és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonában lévő társaság volt. A Katlanka B Befektetési Kft.-be a 2012.12.28-án aláírt egyesülési szerződéssel 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. A Katlanka B 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 2012. január 01. és 2012. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2012. 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 BU-MA Ingatlan Kft. által a Társaságba apportált Budapest, IX. 38017/17 hrsz-ú 1.676 m² építési telken felépült lakás- és irodakomplexum. A lakások értékesítési, míg az irodák bérbeadási céllal épültek.

A 2012. december 31-i záró állomány ezen épület saját tulajdonban maradó irodáinak és üzleteinek telek- és felépítmény hányadát tartalmazzák.

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, a BPR Pasa Park Kft.-ben és a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben és 2012-től a BALMORAL 2001 Kft.-ben lévő részesedés került kimutatásra beszerzési értéken.

A így az áruk soron a Társaság 2012. 12. 31.-én nem mutat ki értéket.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2012. 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 2012. év összefoglaló értékelése

A Társaság tárgy évi tevékenységét a tulajdonában lévő IX. kerületi telken felépítésre került ún. Castrum-Házban lévő irodák és üzletek bérbeadása 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.

A beruházás saját tulajdonban maradó iroda- és üzlet területeinek, illetve a hozzájuk tartozó telek hányad 2012. december 31.-i értékét a tárgyi eszköz sor tartalmazza. 2010-ben a lakások, 2012. évben a parkolók és tárolók teljes egészében értékesítésre kerültek.

A befektetett pénzügyi eszközök között a Katlan Zrt-ben, a BALMORAL 2001 Kft-ben, a BPR Pasa Park Kft.-ben és a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben lévő részesedés értéke jelenik meg. Ez utóbbi két cég 2009. augusztus 1.-i hatállyal kiválással jött létre a Katlan Zrt.-ből, melyeknek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban pedig a Katlanka B Kft. lett a tulajdonosa. A BALMORAL 2001 Kft. üzletrészét (100%-ban) pedig 2012. október 29-én vásárolta meg a Katlanka B Kft.

Az eszköz oldalon a fentiekén kívül jelentős még a követelés kapcsolt vállalkozással szemben, mely a Katlan Zrt.-nek, a BIF Jókai 34 Kft.-nek nyújtott kölcsön és esedékes kamatainak, valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a BALMORAL 2001 Kft.-nek nyújtott és a Katlanka B által 2012-ben megvásárolt kölcsön és kamatai 2012.december 31-ikén fennálló értékét mutatja.

A forrás oldalon a saját tőkén kívül, a vevőktől kapott előleg (24.274 E Ft), a szállítói kötelezettségek (4.183 E Ft), kapcsolt vállalkozással szembeni (2.359.263 E Ft) és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (4.078 E Ft) jelennek meg.

2012. évben 156.003 E Ft bevételt ért el a Társaság, melyből 13.419 E Ft teremgarázsok és tárolók értékesítéséből, 89.513 E Ft bérleti díj bevételből, 52.595 E Ft közvetített szolgáltatásból, és 476 E Ft pedig egyéb bevételből származik.

A Társaság a tárgy évben 253.596 E Ft üzemi-üzleti költséget számolt el. Ebből 626 E Ft anyagköltség, 52.028 E Ft igénybe vett szolgáltatás értéke, 831 E Ft egyéb szolgáltatás

értéke, 20.007 E Ft eladott áruk beszerzési értéke, 49.918 E Ft eladott (közvetített) szolgáltatások értéke, 5 E Ft személyi jellegű ráfordítás, 58 E Ft értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítás 130.123 E Ft.

A Társaságnak a pénzügyi műveletekből 44.690 E Ft bevétele származott (mely döntően kapcsolt vállalkozástól kapott kamatbevételt tartalmaz), mellyel szemben 39.604 E Ft pénzügyi ráfordítás került elszámolásra (mely főként a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsön után fizetett kamatok összegét foglalja magába). Így a pénzügyi műveletek eredménye 5.086 E Ft.

A Társaságnak a tárgy évben rendkívüli eredménye nem keletkezett.

A Társaság adózás előtti eredménye -86.778 E Ft, melyet 273 E Ft adófizetési kötelezettség terhel, így a tárgy évi adózott eredmény, és mérleg szerinti eredménye összege -87.051 E Ft.

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				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	
1.195.836	583	0	1.196.419	0	122.719	0	122.719	1.073.700

A BU-MA Ingatlan Kft. által a Társaságba apportált Budapest, IX. 38017/17 hrsz-ú 1.675 m² építési telken a Castrum-Ház elnevezéssel 2004-ben megkezdett lakás- és irodakomplexum felépítése 2007. évben befejeződött.

A 2012. december 31-i 1.073.700 E Ft összegű záró állomány ezen épület saját tulajdonban maradó irodáinak és üzleteinek telek- és felépítmény összegét mutatja (ezen ingatlan esetében 100% maradványérték került megállapításra, így terv szerinti értékcsökkenési leírás nem került elszámolásra). A tárgy évi növekedés 583 E Ft összege áru tárgyi eszközzé minősítéséből adódik. Az értékcsökkenés növekedését eredményezte, hogy a Társaság tárgy évben 122.719 E Ft terven felüli értékcsökkenési leírást számolt el, melynek oka, hogy az ingatlan értékbecslésben meghatározott piaci értéke a bázis évhez képest tovább csökkent, és tartósan és jelentősen a könyvszerinti érték alatt mutatkozott.

Az ingatlanok (telek) mérlegértéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
Bruttó érték	1.195.836	1.196.419
Értécsökkenés	0	122.719
Mérleg érték (nettó érték)	1.195.836	1.073.700

Az értécsökkenési leírások állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

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

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 értécsökkenés 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 értécsökkenésként 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	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	
Egyéb berendezések felsz., járművek	591	120	0	711	524	58	0	582	129
Összesen	591	120	0	711	524	58	0	582	129

A bruttó érték növekedése beszerzésből, 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	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
Bruttó érték	591	711
Értécsökkenés	524	582
Mérleg érték (nettó érték)	67	129

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	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	
919	0	0	919	919	0	0	919	0

A tárgyévben 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszköz nem került beszerzésre.

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 kapcsolt vállalkozásában lévő tartós részesedését mutatja ki. 2009. augusztus 1.-i hatállyal a Katlan Zrt.-ből kiválással két új cég jött létre, a BPR Pasa Park Kft és a BPR Rákóczi 57 Kft., melyeknek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban pedig a Katlanka B Kft. lett a tulajdonosa. A Társaság 2012. október 29-én 100%-ban megvásárolta a BALMORAL 2001 Kft. üzelt részét 5 Ft-ért.

A kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések értékének alakulását 2011 és 2012 év végén az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Tartós részesedés összege a Katlan Zrt.-ben	285.235	2.140.235
2.	Tartós részesedés összege a BPR Pasa Park Kft.-ben	221.112	221.112
3.	Tartós részesedés összege a BPR Rákóczi 57 Kft.-ben	12.406	12.406
4.	Tartós részesedés összege a BALMORAL 2001 Kft.-ben	0	0
	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	518.753	2.373.753

A Katlan Zrt., a BPR Pasa Park Kft., a BPR Rákóczi 57. Kft. és a BALMORAL 2001 Kft. 2012. december 31-ei saját tőkéjét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	Katlan Zrt.	BPR Pasa Park Kft.	BPR Rákóczi 57. Kft.	BALMORAL 2001 Kft.
1.	Jegyzett tőke	1.350.660	1.340.000	75.000	3.000
2.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0
3.	Tőketartalék	2.886.690	73	214	0
4.	Eredménytartalék	-2.639.561	0	-40.418	-24.406
5.	Lekötött tartalék	0	0	30.000	0
6.	Mérleg szerinti eredmény	-424.487	155.045	-19.446	-5.045
7.	Saját tőke	1.173.302	1.495.118	45.350	-26.451

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaság a tárgy évben 0 E Ft összeget mutat ki a készletek között az áruk soron, a tárgy évben értékesítésre került az összes parkoló és tároló.

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Áruk	20.590	0	20.590	0

A csökkenés egyrészt a tárgy évben értékesített garázs és tárolók nyilvántartási értékének kivezetéséből (20.007 E Ft), másrészt 583 E Ft összegben tárgyi eszközzé minősítéséből adódik

II. Követelések

II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
15.279	218.350	193.726	39.903	18.741	-	1.248	17.493	22.410

A vevő követelések záró értéke elsősorban a december havi bérleti díjakból és a továbbszámlázott közvetített szolgáltatásokból (közüzemi díjak) állnak. A decemberi bérleti díjak és közüzemi továbbszámlázások jelentős része a mérlegkészítésig befolyt.

II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések között a Társaság a Katlan Zrt.-nek (161.694 E Ft) a BIF Jókai 34 Kft.-nek (33.000 E Ft), a Balmoral Kft.-nek (49.415 E Ft) nyújtott kölcsön, és kölcsön kamat (74.102 E Ft) követelését, a Budapesti Ingatlan Nyrt (632 E Ft) szállítói követelését, valamint a BPR Pasa Park Kft.-vel szemben a 2011. évre járó osztalék összegére vonatkozó követelését (54.757 E Ft) összesen (373.600 E Ft) mutatja ki.

II/3. Az egyéb követeléseket az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Egyéb követelés	0	389
2.	Iparüzési adó követelés	1.347	76
3.	Szállítói túlfizetés	1.243	768
4.	Társasági adó és különadó követelés	486	213
	Egyéb követelések összesen	3.076	1.446

III. Értékpapírok

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

IV. Pénzeszközök

A Társaság 2012. december 31-i pénzeszközei az alábbiak:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Pénztár	707	147
2.	Bankbetétek	5.514	15.672
3.	Pénzeszközök összesen	6.221	15.819

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

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások soron 10.372 E Ft szerepel, amelyből kapcsolt vállalkozással szembeni kamatelhatárolás bevétele 8.024 E Ft, 5 E Ft folyószámla kamat bevétel elhatárolás, 2.322 E Ft árbevétel, közüzemi díj bevétel elhatárolás, valamint 5 E Ft marketing költség és 16 E Ft postafiók bérleti díj elhatárolás szerepel.

D. Saját tőke

A saját tőke 2012. évi összetételét, összehasonlítva a 2011. évvel az alábbi táblázat mutatja.

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Jegyzett tőke	834.100	834.100
2.	Eredménytartalék	671.835	701.638
3.	Mérleg szerinti eredmény	41.804	-87.051
4.	Saját tőke	1.547.739	1.448.687

A saját tőke változása az előző évi mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba helyezésével és a tárgy évi mérlegszerinti eredmény megjelenésével függ össze.

E. Céltartalékok

A Társaság 2012. évben nem képzett céltartalékot.

F. Kötelezettségek

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

III/1. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
Vevőktől kapott előlegek	23.409	24.274

A vevőktől kapott előleg sor a bérlők által fizetett óvadék összeget (24.274 E Ft) foglalja magában. Növekedés a tárgy évben befizetett óvadék összegéből adódik.

III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásokból	2.252	4.183

A szállítói állomány tárgy évben a december havi közüzemi számlákat és társasházi közös költséget tartalmazza. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

III/5. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Tárgy évben ezen a soron 2.359.263 E Ft összeg került kimutatásra, mely az anyavállalattól kapott kölcsönt tőke és kamattartozását (435.357 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.-től megvásárolt Katlan Zrt.-vel szembeni kölcsön és kamat követelés vételárát (1.855.016 E Ft) tartalmazza.

III/6. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság egyéb rövidlejáratú kötelezettségeit az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	ÁFA	2.782	3.900
2.	Egyéb kötelezettség	80	80
3.	Vevők túlfizetése	245	98
4.	Összesen	3.107	4.078

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolás soron 30.744 E Ft szerepel, melyből 2.935 E Ft közüzemi díj költség elhatárolás, 178 E Ft üzemeltetési költség elhatárolás, 27.586 E Ft anya vállalat részére fizetendő menedzsment díj, valamint kapcsolt vállalat kölcsön utáni kamat elhatárolás, és 45 E Ft bankköltség elhatárolás.

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.1. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

I. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak 2012. évben értékesítésből származó árbevétele 156.003 E Ft, melyből 13.419 E Ft teremgarázsok és tárolók értékesítéséből származó bevétel, 89.513 E Ft a bérleti díj bevétel, 53.071 E Ft a közvetített szolgáltatásokból származó és egyéb árbevétel.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke

A könyvekben ezen a soron egyik évben sem szerepel összeg.

III. Egyéb bevételek

A Társaságnak egyéb bevétele 2011.évben 59.249 E Ft volt, mely a 2010. évben adókülönbözet, adóbírság és késedelmi pótlék fedezetére képzett céltartalék feloldásából származott. A tárgyidőszaki egyéb bevételként 5.729 E Ft kerül kimutatásra, melynek döntő részét a bérlők által fizetett kártérítés összege teszi ki.

IV. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások (123.410 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 2011. évvel az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Társasházi közös költség	16.663	16.840
2.	Hirdetési díj	825	504
3.	Karbantartási költség	3.837	2.232
4.	Posta, telefon, internet költség	133	131
5.	Őrzésvédelem	1.897	1.889
6.	Takarítás, szemétszállítás	182	153
7.	Ingatlanügynöki szolgáltatás	1.422	986
8.	Könyvvizsgálói díj	800	700
9.	Menedzsment díj	33.392	28.266
10.	Különféle egyéb igénybevett szolgáltatás	290	327
11.	Igénybe vett szolgáltatások összesen	59.441	52.028

A tárgy évi igénybe vett szolgáltatások csökkenését, a leányvállalatok felé számlázott menedzsment díj csökkenése okozza.

Az egyéb szolgáltatások soron megjelenő 831 E Ft összeg bankköltségből (324 E Ft), hatósági, igazgatásági, szolgáltatási díjakból (283 E Ft), valamint biztosítási díjból (224 E Ft) adódik.

Az eladott áruk beszerzési értéke soron tárgy évben 20.007 E Ft összeg jelenik meg, mely a 2012. évben értékesítésre került garázs és tárolók bekerülési értékének kivezetése. Az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke soron kimutatott 49.918 E Ft összeg a bérlők felé továbbszámlázásra került közüzemi díjakat mutatja.

V. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások között 2 E Ft vállalatot terhelő SZJA költséget és 3 E Ft járulékot mutat ki a Társaság.

VI. Értékcsökkenési leírás

A Társaság a tárgy évben 58 E Ft értékcsökkenést számolt el.

VII. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordításokat az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	20.982	30
2.	Adók, illetékek	589	5
4.	Követelések értékvesztése	11.415	0
5.	Tárgyi eszközök elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírása	0	122.719
5.	Iparüzési adó kötelezettség	41.081	1.709
6.	Építmény adó kötelezettség	5.160	5.659
7.	Különféle egyéb ráfordítás	0	1
8.	Egyéb ráfordítások összesen	79.229	130.123

Az egyéb ráfordítások növekedését okozta a tárgyi eszközökre elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás, ugyanakkor csökkent az iparüzési adó fizetési kötelezettség és a bírság, késedelmi kamat összege, melynek oka, hogy a bázis évben került elszámolásra a korábbi évekkal kapcsolatos iparüzési adó hiány és annak adóbírsága illetve késedelmi kamata 59.245 E Ft összegben.

2.2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

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

	Megnevezés	2011. 12. 31. (E Ft)	2012. 12. 31. (E Ft)
1.	Kapott osztalék (kapcsolt vállalkozástól)	54.757	0
2.	Kapott bankkamat	208	19
3.	Kapott kamat (kapcsolt vállalkozástól)	12.195	44.426
4.	Külföldi pénzürtékre szóló eszk. és köt. árf.nyeresége	4.960	245
5.	Pénzügyi műveletek bevételei összesen	72.120	44.690
6.	Kölcsön fizetendő kamat (kapcsolt vállalkozásnak)	37.685	36.929
7.	Külföldi pénzürtékre szóló eszk. és köt. árf.vesztesége	813	2.675
8.	Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	38.498	39.604
9.	Pénzügyi műveletek eredménye	33.622	5.086

2.3 A rendkívüli eredmény alakulása

A Társaságnak rendkívüli bevétele és rendkívüli ráfordítása nem keletkezett a tárgy évben.

2.4. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye -86.778 E Ft, melyet 273 E Ft elvárt jövedelem alapján számított társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A Társaság adózott eredménye -87.051 E Ft, amely egyben a mérleg szerinti eredmény is.

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

Adózás előtti eredmény: -86.778 E Ft

a.) Adóalap növelő tételek:

- Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 122.777 E Ft

b.) Adóalap csökkentő tételek:

- Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás 58.005 E Ft

Fentiek alapján a Társaság negatív adó alapja -22.006 E Ft

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2011.12.31.	2012.12.31.
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	+ -	-12.953	-86.778
2.	Elszámolt amortizáció	+	32	122.777
3.	Elszámolt értékvesztés	+	11.415	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözet	+ -	-59.245	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-1.390	+1.931
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+38.634	+1.935.015
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	-2.436	-698
9.	Vevőkövetelés változása	+ -	-13.877	-7.131
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	-70.821	-83.871
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	+2.289	-3.671
12.	Fizetett adó	-	0	-273
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		-108.352	+1.877.301
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	0	-703
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
16.	Kapott osztalék	+	54.757	0
17.	Tőkeemelés összege Katlan Zrt.-ben	-	0	-1.855.000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		54.757	-1.855.703

	Megnevezés	Előjel	2011.12.31.	2012.12.31.
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
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
25.	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök		0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
27.	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés	-	0	-12.000
28.	Alapítókka szembeni kötelezettség változás		0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-24-ig sorok)		0	-12.000
IV.	$\pm I \pm II \pm III.$ sorok Pénzeszközök változása		-53.595	+9.598

4. A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata

A Társaság vagyoni, pénzügyi helyzete, illetve jövedelmezősége az alábbi mutatószámok segítségével kerül bemutatásra.

4.1. Vagyoni helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	<u>A mérlegsor</u> A+B+C mérlegsorok	84,30 %	89,06 %
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérlegsorok</u> A+B+C mérlegsorok	15,37%	10,68%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérlegsor</u> D+E+F+G mérlegsorok	76,09 %	37,42 %
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	-135.475	-1.968.151
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	<u>Forgótőke</u> D mérlegsor	-8,75%	-135,86%
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>D mérlegsor</u> A mérlegsor	90,27 %	42,02 %
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	<u>D+F/I+F/II. mérlegsorok</u> A mérlegsor	116,79%	111,40%

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Likviditási mutató I.	<u>B mérleg</u> F/III. mérleg	0,69	0,17
Likviditási mutató II.	<u>B/II.+B/III.+B/IV.</u> F/III. mérleg	0,64	0,17

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Árbevétel arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> Értékesítés nettó árbevétele	5,46 %	-58,89 %
Saját tőke arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> Saját tőke	0,53 %	-6,34 %

III. Kiegészítő tájékoztató rész

1. A Társaság tulajdonosai a BU-MA Ingatlan Kft. (1065. Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), amely 99,99%-ban és a Kastélyszálló Kft. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), amely 0,01 %-ban tulajdonosa a Katlanka B Befektetési Kft-nek. A Katlanka B Befektetési Kft-be a 2012.12.28-án aláírt egyesülési szerződéssel 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 Katlanka B Kft. közvetlen tagja lett a beolvadás eredményeképpen a Budapesti Ingatlan Nyrt. A Katlanka B éves beszámolója bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.

A BPR Pasa Park Kft. és a BALMORAL 2001. Kft beolvadását a Katlanka B Befektetési Kft.-be a cégbíróság 2013. március 4-én kelt végzéssel jegyezte be.

2. A Társaságnak a tárgy időszakban, munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalói nem voltak. Személyi jellegű egyéb kifizetés 2 E Ft összegben, reprezentációs költség címen 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.

Uu

5. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj 700 E Ft.

Könyvvizsgáló adatai: CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft.

HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.

Cégjegyzékszám: 01-09-566603

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000065

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Jándi Zita (an.: Szabó Etelka)

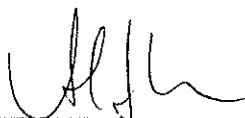
HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003483

Könyvvizsgálói igazolvány szám: 008102

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, Hegyaja út 9.) írják alá.

Budapest, 2013. március 12.



Angel Gábor
ügyvezető

KATLANKA B. BEFEKTETÉSI KFT.
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, 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.871.229 eFt, a mérleg szerinti eredmény -87.051 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 tételait, 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. 2012. 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 2012. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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

Véleményünk szerint a Katlanka B Befektetési Kft. 2012. évi üzleti jelentése a Katlanka B Befektetési Kft. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. március 12.

Jándi Zita

Jándi Zita
ügyvezető
kamarai tag
könyvvizsgáló
003483
Cégaudit Könyvvizsgáló Kft
1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.
000065

Cégaudit Kft.
1031 Budapest
Kaszásdűlő út 1.
Adószám: 12226816-2-41