

**A Pannon Váltó Nyrt.
2016-os üzleti évről, IAS-IFRS standardok szerint készített
konszolidált éves jelentése**

Tartalom

1. A Pannon Váltó Nyrt. 2016. évi konszolidált mérleg- és eredmény-kimutatása valamint a konszolidált saját tőke változás és cash-flow bemutatása	2
2. Összefoglaló a Pannon-Váltó Csoportról	12
3. A Pannon-Váltó Csoport 2016. évi üzleti jelentése	16
3.1. Rövid általános áttekintés a 2016. évről	16
3.2. A Csoport működését befolyásoló környezet 2016-ban	16
3.3. A Csoport 2016. évi tevékenysége	18
3.4 A Csoport 2016. évi eredménye valamint szöveges kiegészítés a mérlegbeszámolóhoz.....	19
3. 5. A Pannon-Váltó Csoport 2017. évi üzleti terve	20
3.6. A Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatainak egyedi mérlege és eredmény-kimutatása	23
3.7. A jelentés fordulónapja után bekövetkezett fontosabb változások	33
3.8. A Csoport 2016. évi közzétételei	33
4. Pannon Váltó és leányvállalatai IFRS szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásai 2016.	35
5. Felelősségvállaló nyilatkozat	78

**1. A Pannon Váltó Nyrt. 2016. évi konszolidált mérleg- és eredmény-
kimutatása valamint a konszolidált saját tőke változás és cash-flow
bemutatása**

Tájékoztató a Pannon-Váltó Nyrt. konszolidációjába bevont társaságok változásáról

A jelen beszámolóban közzétett számszaki adatok értelmezéséhez fontos kitérni arra a jelentős változásra, amely a konszolidációs körbe bevont társaságok körét érintette. A Társaság 2015. év végi auditált konszolidált IFRS szerinti beszámolóját illetve a 2016. I. félévi konszolidált IFRS szerinti beszámolóját a felügyeletet ellátó MNB célvizsgálat keretében vizsgálta. A vizsgálat eredménye többek között azt a megállapítást tartalmazta, mely szerint két társaságot a Pannon Property Kft-t illetőleg a Kokron Kft-t az MNB véleménye szerint a korábbi 2 évben nem kellett volna a Társaságnak konszolidálnia, mert a konszolidálás feltételei nem álltak fenn. A Pannon-Váltó Csoport ezt a megállapítást elfogadva a Pannon-Váltó Csoport 2016. évi konszolidált beszámolóját már ezen MNB véleményt figyelembe véve készítette el illetőleg 2015-re vonatkozóan visszamenőlegesen új konszolidált beszámolót készített, amely a fenti két társaság adatait teljes körűen már nem tartalmazta. Ennek megfelelően a 2015. év konszolidált beszámoló is módosításra került, amelyet a Csoport könyvvizsgálója hitelesített.

I. KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2016.12.31.	2015.12.31. (újra megállapított)	2015.01.01. (újra megállapított)
Tárgyi eszközök	5	62 569	56 440	58 578
Befektetési célú ingatlanok	6	1 764 200	2 030 665	2 368 465
Befektetések társult vállalkozásban	7	41 398	40 560	40 410
Befektetett eszközök összesen		1 868 167	2 127 665	2 467 453
Vevők	26	4 611	5 603	7 782
Egyéb eszközök	8	20 101	20 686	14 414
Kölcsönök	26	74 991	43 404	43 981
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9	209 720	43 610	25 094
Értékesítésre tartott eszközök	10	11 000	700 000	20 500
Forgóeszközök összesen		320 423	813 303	111 771
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		2 188 590	2 940 968	2 579 224
Jegyzett tőke	11	1 750 000	1 750 000	1 750 000
Tőketartalék	11	343 818	343 818	343 818
Eredménytartalék (+nettó adózott eredmény)	11	144 834	151 454	-49 922
Visszavásárolt saját részvény	11	-530 600	-530 600	-530 600
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		1 708 052	1 714 672	1 513 296
Ellenőrzést nem biztosítórészesedés	12	156 262	470 514	350 855
Saját tőke összesen		1 864 314	2 185 186	1 864 151
Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	13	229 385	152 503	589 566
Halasztott adókötelezettség	14	2 267	34 620	4 659
Pénzügyi lízing kötelezettség	15	3 681	-	934
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		235 333	187 123	595 159
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26	2 524	591	603
Rövid lejáratú hitelek		-	-	-
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	14	19 352	437 407	69 999
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	16	66 241	129 727	48 449
Pénzügyi lízing kötelezettség	15	826	934	863
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		88 943	568 659	119 914
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		2 188 590	2 940 968	2 579 224

II. KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS (EREDMÉNYKIMUTATÁS)

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2016.12.31	2015.12.31. (újra megállapított)
Értékesítés árbevétele	17	23 244	27 873
Egyéb bevételek	18	126	686
Működési ráfordítások	19	- 38 502	- 16 846
Személyi jellegű ráfordítások	20	- 11 919	- 11 620
Értécsökkenés	5	- 3 050	- 2 515
Egyéb ráfordítások	21	- 53 517	- 9 175
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nettó eredménye	6	- 23 703	-
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	6	80 641	338 130
Pénzügyi műveletek előtti eredmény (EBIT)		- 26 680	326 533
Pénzügyi műveletek bevételei	22	3 824	3 291
Pénzügyi műveletek ráfordításai	23	- 9 267	- 21 501
Pénzügyi műveletek eredménye		- 5 443	- 18 210
Társult vállalkozásoktól származó eredmény	7	839	150
Adózás előtti eredmény (PBT)		- 31 284	308 473
Jövedelemadó ráfordítás	24	10 412	- 31 452
Nettó eredmény		- 20 872	277 021
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		- 20 872	277 021
Tárgyévi nettó eredményből és teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalat tőketulajdonosaira jutó		- 373	203 865
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó		- 20 499	73 157
Egy törzsrészesvényre jutó eredmény			
Alap	28	- 0,39	210,98
Hígított	28	- 0,39	210,98

III. KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁS

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Visszavásárolt saját részvény	Egyéb átfogó jövedelem	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2015. 01. 01-jén (eredetileg közzétett)		1 128 544	261 331	331 496	-180 850	-	1 540 521	252 713	1 793 234
Jelentős hiba javítása	29	621 456	82 487	-381 418	-349 750	-	-27 225	98 142	70 917
Egyenleg 2015. 01. 01-jén (újraközzétett)		1 750 000	343 818	-49 922	-530 600	-	1 513 296	350 855	1 864 151
Időszak eredménye		-	-	203 865	-	-	203 865	73 157	277 021
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	0	-	-	0	0	
Teljes átfogó jövedelem	11	-	-	203 865	-	-	203 865	73 157	277 021
Osztalékfizetés		-	-	0	-	-	0	0	0
Tranzakciók ellenőrzést nem biztosító részesedéssel	12	-	-	-2 489	-	-	-2 489	46 502	44 014
Egyenleg 2015. 12. 31-én (újra megállapított)	11	1 750 000	343 818	151 454	-530 600	-	1 714 672	470 514	2 185 186

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁS (folytatás)

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartálék	Visszavásárolt saját részvény	Egyéb átfogó jövedelem	Társaság tulajdonosai ra jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. 01. 01-jén		1 750 000	343 818	151 454	-530 600	-	1 714 673	470 514	2 185 186
Időszak eredménye		-	-	-373	-	-	-373	-20 499	-20 872
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	-	-	-	-	-	-
Teljes átfogó jövedelem	11	-	-	-373	-	-	-373	-20 499	-20 872
Osztalékfizetés		-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzakciók ellenőrzést nem biztosító részesedéssel	12	-	-	-6 247	-	-	-6 248	-293 753	-300 000
Egyenleg 2016. 12. 31-én	11	1 750 000	343 818	144 834	-530 600	-	1 708 052	156 262	1 864 314

IV. KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2016.	2015.
I. Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow			
Időszaki eredmény	-	20 871	277 022
<u>Módosító tényezők:</u>			
Elszámolt amortizáció	5	3 050	2 515
Elszámolt értékvesztés		-	-
Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye	5	-	-
Tőkemódszerrel bevont befektetés eredménye, adózás után	7	150	838
Befektetési célú ingatlanok eredménye	6	56 939	338 130
Pénzügyi műveletek bevételei	22	3 824	3 291
Pénzügyi műveletek ráfordításai	23	9 267	21 501
Követelések állományváltozása	26	992	2 179
Készletek állományváltozása		-	-
Szállítói kötelezettségek állományváltozása	27	1 934	13
Egyéb eszközök állományváltozása	8	585	6 272
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	16	63 487	81 279
Adóráfordítás	24	10 412	31 452
I. Összesen	-	139 855	67 404
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás			
Tárgyi eszközök beszerzése	5	9 256	-
Immateriális javak beszerzése		-	-
Kapott osztalék		-	-
Befektetési célú ingatlan értékesítéséből befolyt pénzeszköz	6	1 067 300	20 500
Befektetési célú ingatlan vásárlása	6	53 000	-
Befektetési célú ingatlan beruházás	6	1 896	24 017
II. Összesen		1 021 660	3 517
III. Pénzügyi tevékenységből származó pénzeszköz-változás			
Hosszú lejáratú hitel felvétele	13	233 066	-
Rövid lejáratú hitel felvétele	13	18 178	-
Hosszú lejáratú hitel törlesztés, -visszafizetés	13	152 503	437 063
Rövid lejáratú hitel törlesztés, -visszafizetés	13	507 629	360 675
Kapott kamat	22	2 460	2 518
Fizetett kamat	22	9 267	21 501
Nem ellenőrző részesedéssel folytatott tranzakció	12	300 000	50 000
III. Összesen	-	715 695	45 371
IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+-I.+II.+III. sorok)		166 110	18 516
Készpénz és egyenértékesek nyitó egyenlege	9	43 610	25 094
Készpénz és egyenértékesek záró egyenlege	9	209 720	43 610

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Pannon Váltó Nyrt részvényeseinek / tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a Pannon Váltó Nyrt („a Társaság”) 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31.-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 188 590 E Ft, a teljes átfogó eredmény -20 872 E Ft (veszteség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, a konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, a konszolidált cash-flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2016. december 31.-n fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Szövetség Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre.

Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhez.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során.

Ezekkel a kérdésekkel a pénzügyi kimutatások egészének általunk végzett könyvvizsgálatával összefüggésben és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során foglalkoztunk; ezekre a kérdésekre vonatkozóan külön véleményt nem bocsátunk ki.

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Pannon Váltó Nyrt 2016. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak.

A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért.

A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz.

A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Pannon Váltó Nyrt 2016. évi konszolidált üzleti jelentése összhangban van a Pannon Váltó Nyrt 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiek túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a konszolidált üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű.

Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi jelentések elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást.

A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélését alkalmazzuk, és szakmai szkeptícizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során.

Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékokat szerzünk.
A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékok alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően.

Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket.

Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékokon alapulnak.

Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

2017.március 30.
AUDIT SERVICE KFT
bejegyzett könyvvizsgáló cég
ny.sz.: 001030



Dr.Serényi Iván
Audit Service Kft.
1022 Budapest, Bimbó út 3.
ny.sz.: 001030

Dr. Serényi Iván
kamarai tag könyvvizsgáló
s.sz.: 003687
k.t.sz.: 003607



Dr.Serényi Iván
ny.sz.: 003607

Ez a jelentés a fent nevezett cég tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatásainak elválaszthatatlan része.

A Könyvvizsgálói Vélemény bármely manipulációja, vagy valótlan adatokkal együtt történő felhasználása a véleményt érvényteleníti és törvényességi felügyeleti eljárást vonhat maga után!

2. Összefoglaló a Pannon-Váltó Csoportról

A Pannon-Váltó Nyrt. (továbbiakban Társaság) és leányvállalatai (továbbiakban Csoport) a 2016-os évet - a kedvező ingatlanpiaci környezetnek illetőleg ennek a csoport tulajdonában lévő ingatlanokra gyakorolt kedvező hatásának köszönhetően - sikeresen zárta. A kedvező ingatlanpiaci környezetnek köszönhetően a Csoport 2016-ban 3 nagy értékű ingatlant is értékesített miközben sikeresen lezárta egyik ingatlanának 2015-ban már aláírt adásvételi szerződését.

2.1. Általános céginformációk a Pannon-Váltó Csoport tagjairól

Pannon-Váltó Nyrt. (anyavállalat)

A Társaság megalakulása	: A Pannon-Váltó Nyrt. 1994. november 1-én átalakulás útján jött létre a Váltó Kft. jogutódjaként. (a Társaság határozatlan időtartamra jött létre.)
Érvényes alapszabály kelte	: 2016. január 07.
Aktuális jegyzett tőke	: 1.750.000.000 Ft.
Üzleti év	: 2016. január 1. - december 31.
Auditor	: Audit Service Kft. (1022 Budapest, Bimbó u. 3.) személyében Dr. Serényi Iván könyvvizsgáló (kamarai tagsági szám: 003607)
A hirdetésmények közzétételi helye	: A Társaság, a Budapesti Értéktőzsde és a Magyar Nemzeti Bank kibocsátói honlapja
Tevékenységi kör	: 68.10'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység) 41.10'08 Épületépítési projekt szervezése 64.20'08 Vagyonkezelés (holding) 64.99'08 Más hova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés (kizárólag a Társaság saját eszközeivel végzett pénzügyi- és tőke műveletek, értékpapír befektetések) 68.20'08 Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 70.10'08 Üzletvezetés 74.90'08 Más hova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység 82.99'08 Más hova nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti tevékenység

A konszolidációba bevont leányvállalatok

Pannon Alfa Kft.		
Aktuális jegyzett tőke	: 765 M. Ft.	
Tevékenységi kör	: 68.10 ⁰⁸	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
Pannon Dunapart Kft.,		
Aktuális jegyzett tőke	: 340 M. Ft.	
Tevékenységi kör	: 68.10 ⁰⁸	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
Pannon Consulting Kft.,		
Aktuális jegyzett tőke	: 315 M. Ft.	
Tevékenységi kör	: 68.10 ⁰⁸	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
Pannon Consultline Kft.		
Aktuális jegyzett tőke	: 780 M. Ft.	
Tevékenységi kör	: 68.10 ⁰⁸	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)

Az anyavállalat Pannon-Váltó Nyrt. tevékenységi köre az elmúlt években nem változott, főtevékenységként továbbra is a saját tulajdonban lévő ingatlanok adásvételével foglalkozik. A továbbértékesítési céllal megvásárolt ingatlanokat - amennyiben arra lehetőség kínálkozik – a Társaság igyekszik bérbe adni azaz mindaddig hasznosítani, amíg az adott ingatlan továbbértékesítése meg nem történik.

A Pannon-Váltó Csoport által megvásárolni tervezett ingatlanok vásárlását azonban nem minden esetben a Társaság hajtja végre. A Társaságnak négy leányvállalata van, amelyek az anyavállalatával megegyező tevékenységet is végeznek, azaz saját tulajdonú ingatlanok adásvételével is foglalkoznak. Ezek a társaságok – a lehetőségek keretei között - aktívan részt vesznek a Pannon-Váltó Csoport vezetése által megvásárolni tervezett ingatlanok vételében illetőleg későbbi eladásában.

Az anyavállalathoz hasonlóan a leányvállalatok tevékenységi köre sem változott az elmúlt években.

2.2. Vállalatvezetés, tisztségviselők

Az anyavállalat, a Pannon-Váltó Nyrt. vezérigazgatói tisztségét továbbra is Szlávik László tölti be, míg a leányvállalatok vezetését – költségtakarékossági okokból – a Társaság vezetői, döntően az anyavállalat vezérigazgatója és az Igazgatóság elnöke látja el. Az anyavállalat alkalmazotti létszáma két fő.

Az üzleti év során a Pannon-Váltó Nyrt. Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának tagjai személyében változás nem történt.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2016. május 01.-től jelen jelentés közzétételének napjáig a következő személyek voltak.

Igazgatóság:
Dr. Scheuer Gyula elnök
Dr. Hardy Ilona
Jakab Gábor és
Szlávik László vezérigazgató

Felügyelő Bizottság:
Pap Géza (elnök)
Csorba Zsuzsa
Dr. Várgedő Lajos

A vezető tisztségviselők, ill. vezető állású munkavállalók nem rendelkeznek Pannon-Váltó részvényekkel.

Az üzleti év során a társaságok közvetlen irányításában változás csak a Pannon Alfa Kft. esetében történt, ahol is Dr. Scheuer Gyula a Pannon-Váltó Nyrt. Igazgatóságának elnöke cégvezetőként került megválasztásra. A leányvállalatoknál költségtakarékossági okokból Felügyelő Bizottság nem működik.

2.3. A Pannon Csoport jelenlegi tulajdonosi struktúrájának bemutatása

Az anyavállalat tulajdonosi struktúrája a mérleg fordulónapján az alábbi volt:

Tulajdonos neve, székhelye	Szavazati arány
Pannon Investor Zrt. 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.	49,97 %
Pannon Consulting Kft. 1039 Budapest, Kossuth L. üdülőpart 102.	24,99 %
Pannon Consultline Kft. 1039 Budapest, Kossuth L. üdülőpart 102.	12,40 %
Saját részvények	7,39 %
Belföldi magánszemélyek tulajdona:	5,25 %

A Pannon-Váltó Nyrt. részvényei tőzsdén jegyzettek. A főtulajdonosok részesedése a Társaságban évek óta változatlan.

A Pannon-Váltó Nyrt. leányvállalatai:

- Pannon Dunapart Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. közvetlen részesedése 7.500 E. Ft, ami 2,21 %-os tulajdoni és szavazati jogot jelent a 340 M. Ft-os törzstőkével rendelkező társaságban. Ugyanakkor közvetetten az anyavállalat részesedése megközelíti a 100 %-ot. (közvetlen és közvetett tulajdoni és szavazati arány 99,9 %)

- Pannon Consulting Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. közvetlen részesedése 314.700 E. Ft, ami 99,9%-os tulajdoni és 49,0 % szavazati arányt jelent. (közvetlen és közvetett tulajdoni arány 99,9 %, szavazati arány 98,04 %)

- Pannon Consultline Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. közvetlen részesedése 734.760 E. Ft, ami 94,20 %-os tulajdoni és 20%-os szavazati arányt jelent. (közvetlen és közvetett tulajdoni arány 100 %, szavazati arány 100,0 %)

- Pannon-Alfa Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 470.800 E. Ft; 61,54 %-os tulajdoni és szavazati arányt jelent. (közvetlen és közvetett tulajdoni és szavazati arány 84,61 %)

A leányvállalatok közül kettőnek résztulajdona van a Pannon Váltó Nyrt.-ben. A Pannon Consulting Kft. az anyavállalat részvényeinek 24,99 %-át (437.412 E. Ft), a Pannon Consultline Kft. pedig az anyavállalat részvényeinek 12,40 %-át (216.926 E. Ft.) birtokolja. Esetükben tehát viszont-tulajdonlásról van szó.

A fenti társaságokban a Pannon-Váltó Nyrt. mint anyavállalat tulajdoni és szavazati aránya meghaladja az 50 %-ot, így a Pannon-Váltó Nyrt. leányvállalatainak minősülnek.

A Pannon-Váltó Nyrt. 50 % alatti tulajdonnal rendelkező társaságokban:

- Pannon Property Kft.;

A Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 1.450 E. Ft, ami 48,33%-os tulajdoni és szavazati arányt jelent.

- Kokron Befektetési Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 19.500 E Ft, 46,99 %-os tulajdoni és szavazati arányt jelent.

3. A Pannon-Váltó Csoport 2016. évi üzleti jelentése

3.1. Rövid általános áttekintés a 2016. évről

A Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatai alapvetően kedvező évet zártak 2016-ban. Ez a kedvező folyamat elsősorban az ingatlanpiaci fellendüléshez kapcsolható, amelynek eredményeképpen a Csoport tulajdonában lévő ingatlanokból 2016-ban három ingatlan is értékesítésre került illetőleg az év első felében sikerült lezárni egy 2015 második felében aláírt ingatlan adásvételi szerződést is. Az ingatlan eladásoknak köszönhetően a Csoport likviditása jelentősen javult, hiteleit 2016 szeptemberéig valamennyi a Csoportban lévő társaság visszafizette. A Pannon Alfa Kft. üzletrészeinek megvásárlása céljából az év végén az anyavállalat ugyanakkor ismételten felvett egy 250 M. Ft-os nagyságú banki hitelt, amelynek mértéke nem közelíti meg a korábbi banki hitelállomány nagyságát. Jelenleg a Csoportnak ez az egyetlen fennálló hitele.

3.2. A Csoport működését befolyásoló környezet 2016-ban

3.2.1. Ingatlanpiaci fejlemények

A 2016. év az ingatlanpiac szempontjából kifejezetten mozgalmas év volt. A tavalyi évről közzétett statisztikai adatok szerint az értékesített ingatlanok száma a korábbi évekhez képest jelentősen emelkedett, miközben a piaci árak is folyamatosan nőttek.

A **kereskedelmi ingatlan-piac** egyes szegmenseit vizsgálva a legoptimistább kép az irodapiacon bontakozik ki, hiszen itt minden mutató esetében fellendülésről beszélhetünk és az elkövetkezendő években - négyzetméterben tekintve - százazres nagyságrendben kerülhetnek új irodák a piacra.

A **lakáspiac** fellendülése is látványos volt 2016-ban, ami arra vezethető vissza, hogy a „hét szűk esztendő” alatt rengeteg tranzakciót halasztottak el a potenciális vásárlók, amit most rohamtempóban kísérelnek meg „bepótolni”. Ennek eredménye az a régen nem látott folyamat, hogy azok az ingatlanok, amelyeket a korábbi években a jelenlegi árak feléért sem tudtak értékesíteni az eladók, most 2016-ban szinte alku nélkül kelnek el a piacon. A lakások utáni fokozódó érdeklődést egyébiránt az is segítette, hogy 2016-ban érdemben csökkentek a lakáskamatok miközben emelkedtek a reáljövedelmek is továbbá az állami támogatások is jelentősen erősítették a keresleti oldalt.

A lakáspiaci fellendülés egyelőre inkább a használt lakások piacán volt megfigyelhető, mert jelentős számban új lakások még nem kerültek a piacra. Ugyanakkor már most látható, hogy az új lakásokra vonatkozó áfa csökkentés, a korábban bevezetett CSOK illetőleg a korábban megépített, de el nem adott új lakások és a használt lakások kínálatának csökkenése 2016-ban beindította az új lakások építését is. Ezt az építési engedélykérelmek növekvő száma jól mutatja. Ezen új projektek megvalósulása akár 1–2 évig is eltarthat, így nagyszámban inkább csak 2017-2018-ban fognak a piacon megjelenni ezen új lakások.

Az új lakások építésének szándéka a telkek piacán már 2015-ban és 2016-ban is érezhető volt. Ez a Csoport tulajdonában lévő ingatlanokat is érintette. Telkeinkre az eltelt két évben egyre erősebb volt az érdeklődés. Ennek is volt következménye, hogy miközben 2012-től 2014-ig sem a Társaság sem leányvállalatai nem tudtak egyetlen ingatlant sem eladni addig 2015-2016-ban a Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatai négy ingatlant is értékesítettek a piacon. A vásárlók ebből két ingatlant is új lakások építésének céljával vásároltak meg.

3.2.2. Római-parti gát

A Csoport jelenleg is jelentős értékkel bíró ingatlanokkal rendelkezik Budapesten a Római-parton. Emiatt külön is szükséges kitérni arra, hogy az ezen ingatlanok értékét alapvetően meghatározó Római-parti gátrendszer megépül-e illetőleg ha igen akkor melyik nyomvonalon valósul majd meg.

A jelenlegi döntések alapján a tervezett mobil-gát a Duna partján épül meg, amely a Csoport számára ingatlanai árvízvédelme - így értékének megőrzése – szempontjából is kedvezőbb megoldás. Ez kedvező hatással lenne a még eladásra nem került közel fél hektár nagyságú területünkre is valamint az Alfa Art Hotel értékére is.

A part-menti gátnak ugyanakkor igen nagyszámú ellenzője van, akik megkérdőjelezik, hogy szabad-e a part-mentén gátat építeni. Ennek megakadályozása érdekében folyamatosan tiltakoznak a korábban meghozott – a gátat a part mentén építendő - döntések ellen. E miatt a lakossági tiltakozás miatt a mai napig nem lehetséges kizárni azt, hogy a tiltakozások hatására a döntések még változhatnak.

E mellett fontos kiemelni, hogy a gáttal kapcsolatos eseményekre tekintettel 2016 végén az önkormányzat változtatási tilalmat léptetett életbe a Római part Duna-parti szakaszán. Ez jelenleg nehezíti az ingatlanok eladását, mert ellehetetleníti az új építési engedélyek kiadását. Ez a jelenlegi állapot érthetően nem tesz és nem tett jót a Római-parton lévő ingatlanaink értékesíthetőségének, hiszen a befektetők a bizonytalanságot nem szeretik. Emiatt az érintett telkek iránti érdeklődés is alábbhagyott az elmúlt hónapokban.

3.2.3. Csökkenő piaci kamatok

Szintén pozitívnak tekinthető – és jelentős megtakarításokat is eredményezett a Csoport számára 2016-ban – hogy 2016-ban történelmi szintre csökkentek a magyarországi kamatok. Ez a Társaság és leányvállalatai számára rendkívül fontos volt, mert a Pannon-Váltó Nyrt. és a Pannon Alfa Kft. az elmúlt években – de még 2016 első felében is - jelentős nagyságú hitelállománnyal rendelkezett. Ez a hitelösszeg 2016. szeptember közepéig visszafizetésre került, azonban a kamatok nagysága továbbra is fontos a Csoport számára, mert 2016 októberében a korábban említettek szerint a Pannon-Váltó Nyrt. ismételten banki hitelt vett fel a Pannon Alfa Kft. üzletrészeinek megvásárlásához.

A kamatok csökkenése áttételesen - az ingatlanpiaci folyamatokon keresztül - tovább javította a Társaság és leányvállalatai helyzetét. A csökkenő kamatok miatt ugyanis a megtakarítások a banki betétek helyett az ingatlanpiac felé mozdultak, így jelentős keresletet generáltak. Ez a korábbi években az árak jelentős emelkedését, 2016-ban azok enyhe emelkedését illetőleg szinten maradását eredményezte.

3.2.4. A budakalászi Lupa-tó körüli fejlesztések

A Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalata, a Pannon Alfa Kft. jelentős, nagy értékű területekkel rendelkezik a Budakalászon található Lupa-tó partján. E területek nagysága meghaladja a 10 hektárt, így a Csoport vagyonának jelentős részét teszik ki ezek a területek.

A tó dél-nyugati oldalán a tavalyi évben strandfürdő nyílt, amelyet ismereteink szerint további hasonló fejlesztések követnek. Ez érinteni fogja mindenképpen területeinket hiszen

- jelentősebb fejlesztések várhatóak a környéken, ami rendezettebbé, szabályozottabbá teheti a Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalata, a Pannon Alfa Kft. tulajdonában lévő ingatlanok környezetét. Ez emelheti az itt lévő ingatlanok értékét is.
- a fejlesztés iránya ugyanakkor valamelyest szűkítheti a Csoport tulajdonában lévő telkek hasznosítási lehetőségeit is. Ez hátrányos lehet az ingatlanok értékét tekintve.

Ez utóbbi hatások 2016-ban még nem jelentkeztek, de rövid időn belül hatással lehetnek a budakalászi telkek értékére.

3.3. A Csoport 2016. évi tevékenysége

A Pannon-Váltó Csoport vagyona döntő részben ingatlanokban fekszik, azaz a Társaság vezetése kiemelt hangsúlyt kell, hogy fektessen ezen ingatlanok kezelésére és adásvételére.

Fontos megjegyezni, hogy a Csoport néhány tagjánál költségtakarékossági okokból munkavállaló nem került alkalmazásra és az ügyvezetői feladatokat is az anyavállalat vezetésében lévő személyek látják el. Ez racionális döntés, hiszen a társaságok egy része az anyavállalathoz hasonlóan a saját tulajdonában lévő ingatlanok kezelésével foglalkozik.

A Csoport menedzsmentje 2016. évben a következő feladatokat végezte:

- meghirdette eladásra a Társaság és a leányvállalatainak tulajdonában lévő és értékesítésre alkalmas ingatlanokat illetőleg tárgyalt az érdeklődőkkel az ingatlanok értékesítéséről. Ennek során 2015-2016-ban négy ingatlan került értékesítésre.

- kezelte a tulajdonában és leányvállalatai tulajdonában lévő ingatlanokat, ezen belül megkísérelte bérbe adni a kiadható ingatlanokat.

- az értékesítésre még nem kész területeket megpróbálta alkalmassá tenni az eladásra illetőleg eljárta a szabályozás adta lehetőségek javítása érdekében.

- működtette a Csoport tulajdonában lévő ingatlanokat.

- biztosította a Társaság és leányvállalatai működésének pénzügyi hátterét

3.3.1. Ingatlanok eladása

Az anyavállalat Pannon-Váltó Nyrt. a tavalyi évben egy ingatlan értékesített, amely Budapesten a Római-parton található. Ez egy 4.300 nm-es felépítmény nélküli telekingatlan volt.

A Pannon Alfa Kft is sikeresen értékesített egy budakalászi felépítménnyel rendelkező ingatlant. Az ingatlant korábban egy állami tulajdonban lévő egészségügyi intézmény bérelte a Társaságtól. A megvásárlást követően a bérleti szerződés megszűnt.

A Pannon Consultline Kft. egyetlen ingatlanát – egy makói ipari épületet – sikeresen értékesítette 2016-ban. Az eladási ár nem volt jelentős. A vevő a szerződés szerint egyelőre csak foglalót fizetett. A teljes vételár megfizetésére a későbbiekben kerül majd sor.

2016-ban zárult le a Pannon Dunapart Kft. által korábban tulajdonolt nagy értékű Római-parti ingatlan eladása is. A Vevő a teljes vételárat 2016 májusában megfizette.

E mellett a Csoport 2016-ban más ingatlanait is megkísérelte értékesíteni. Az értékesíthető ingatlanok között a legjelentősebb értékkel a Pannon Alfa Kft. tulajdonában illetőleg a Pannon-Váltó Nyrt. tulajdonában lévő budakalászi fejlesztési terület bír. Ezen – több helyrajzi számon lévő – terület nagysága meghaladja a 100.000 nm-t. Ezen területen fekvő ingatlanokból a korábban jelzett ingatlanon túl más ingatlant 2016-ban nem sikerült értékesíteni. A teljes, 10 hektár körüli telekingatlan értékesítése inkább csak hosszabb távon tekinthető reálisnak. Szintén értékesíthető terület a Pannon-Váltó Nyrt. tulajdonában lévő 5.400 nm-es Római-parti terület. Ennek értékesítését egyrészt a jelenlegi változtatási tilalom nehezíti illetőleg a területre jelenleg az Alfa Art Hotel működtetéséhez is szükség van.

A konszolidációnak nem részese ugyan a Kokron Kft. ugyanakkor a Pannon-Váltó Nyrt. 47 %-os tulajdonrésze illetőleg a Kokron Kft. által tulajdonolt nagy értékű ingatlan miatt fontos megemlíteni, hogy a Kokron Kft. is értékesíteni kívánja egyetlen ingatlanát. Amennyiben erre sor kerül, úgy az közvetetten a Pannon-Váltó számára is jelentős bevételt eredményezhet.

3.3.2. Ingatlanok kezelése

A Pannon-Váltó Csoport ingatlan portfóliójában jelenleg csak néhány olyan ingatlan van, amely bérbe adható. A Római-parton lévő Alfa Art Hotel épülete már évek óta bérbeadásra kerül a Társaság résztulajdonában lévő Pannon Property Kft.-nek.

Emellett bérbeadási bevétellel rendelkezik még a Pannon Alfa Kft., amely egy bérlőjét a korábban említett ingatlan eladás miatt elveszítette ugyanakkor egy kisebb épületére sikerült új bérlőt találnia. Más bérbe adható ingatlannal a Csoport tagjai nem rendelkeznek.

3.3.3. Területek értékesítésre előkészítése

E tevékenység 2016-ban, alapvetően négy, a Pannon Alfa Kft. tulajdonában lévő budakalászi telek megosztását jelentette. Erre elsősorban a miatt került sor, hogy a telkek méretének csökkentésével kisebb méretű és alacsonyabb árú telkek alakuljanak ki, amely a vevők részére is megfizethetőbbek. Ezen telkek 3-5.000 nm nagyságúak, amelyekre reményeink szerint nagyobb lesz az érdeklődés, mint a korábbi tízezer nm-t meghaladó nagyságú telkekre Ez a megosztás ugyanakkor nem zárja ki azt, hogy a teljes terület akár egyben is értékesítésre kerülhet.

3.3.4. Társaság és leányvállalatai működésének pénzügyi biztosítása

A Társaság és leányvállalatai az elmúlt időszakban jelentős nagyságú hitelállománnyal működtek, miután a korábbi 2005-2008 közötti ingatlanvásárlásaikhoz banki hitelt vettek igénybe. Az ezen forrásból vásárolt ingatlanokat a gazdasági válság miatt hosszú időn keresztül sikertelenül próbálta meg értékesíteni a Társaság vezetése. Emiatt egy idő után telekértékesítésből származó bevétel híján megnehezült a Társaság és leányvállalatai számára a felvett banki hitelek törlesztéséhez szükséges források előteremtése.

2016 e szempontból jelentős változást hozott a Társaság és leányvállalati életében. Ingatlan eladásból ugyanis jelentős nagyságú bevételei keletkeztek a Társaságnak és két leányvállalatának is, amiből az év közepén visszafizetésre került a Pannon-Váltó Nyrt. két banki hitele illetve szeptemberben a Pannon Alfa Kft. banki hitele is. Ezzel a Társaság és leányvállalatai minden hitelüket rendezték a bankok felé.

A korábban említettek szerint azonban üzletrészvásárláshoz kötődően az év vége felé a Pannon-Váltó Nyrt. ismételten vett fel banki hitelt. Ennek nagysága – 250 M. Ft. – jelentősen alatta marad a korábbi banki hitelek összegének.

3.4 A Csoport 2016. évi eredménye valamint szöveges kiegészítés a mérlegbeszámolóhoz

A kedvező körülményeknek köszönhetően a Csoport 2016. évi eredménye - még akkor is, ha az nettó eredmény szinten 24 M. Ft-os veszteséget mutat – kedvezően értékelhető.

Ennek magyarázata, hogy Csoport sikeresen – és döntően nyereséges – értékesítette ingatlanait illetőleg jelentősen csökkentette a bankok felé fennálló tartozását is. Ezt a pozitív képet erősíti az is, hogy az ingatlanpiac helyzete 2016-ban kedvezően alakult, ami reményt ad arra, hogy a Csoport tagjai az elkövetkező időszakban is sikeresen értékesítsenek ingatlanokat a piacon.

A 2016. évi konszolidált Mérleg **Eszközök** sorait vizsgálva a **Befektetett eszközök** értéke elsősorban - a befektetési célú ingatlanok között szereplő és eladásra került ingatlanok értékének kivezetése miatt - jelentősen 13 %-ot meghaladó mértékben csökkent. A Befektetések társult vállalkozásban soron a két 2016-ban nem konszolidált befektetés – a Kokron Kft. és a Pannon Property Kft. – található, amelynek értéke 2015-höz képest alig változott. Összességében a Befektetett eszközök értéke az ingatlan értékesítésre visszavezethetően 12 %-kal csökkent.

A **Forgóeszközök** értéke ennél is nagyobb mértékben, 60 %-ot meghaladó nagyságban esett vissza. Ez három dologra vezethető vissza. Egyrészt egy hitelnyújtásnak köszönhetően növekedett az adott Kölcsönök összege, másrészt az ingatlan eladásokból befolyó pénzeszközök eredményeképpen növekedett a pénzeszközök nagysága is. Mindezek ellenére azonban a Forgóeszközök értéke csökkenést mutatott mégpedig amiatt, mert 2015. végén a Pannon Dunapart Kft. által eladott ingatlan vételára még nem folyt be a társasághoz, így ezen a soron jelent meg a 700 M. Ft-os eladási ár. 2016. végére ezen összeg már kifizetésre került, így ezen a soron 2016-ban csak a Pannon Consulting Kft. által eladott, de még a vevő által ki nem fizetett ingatlan szerepel. A két ingatlan eladási ára közötti különbség magyarázza tehát a Forgóeszközök értékének ilyen nagymérvű esését.

Az ingatlanértékesítések eredményeképpen az **Eszközök** értéke a korábbi majd 3 Mrd. Ft-ról 2,2 Mrd Ft-ra csökkent. Ez 25 %-os csökkenést jelent.

A **Saját tőke és kötelezettségek** sorait vizsgálva megállapító, hogy a Saját tőke értéke alig változott 2016-ban a korábbi évhez képest.

Jelentős változás ugyanakkor, hogy a **Nem ellenőrző (leányvállalatokban lévő külső tulajdonosi részesedés)** értéke jelentősen csökkent. Ez - a korábban említettek szerint – arra vezethető vissza, hogy a Pannon-Váltó Nyrt. 2016 végén 197 M. Ft. névértékű Pannon Alfa üzletrészt vásárolt meg egy korábbi tulajdonostól.

Növekedett a **Hosszú lejáratú kötelezettségek** összege is. Ennek magyarázata az, hogy a 2016 végén felvételre került 250 M. Ft-os banki hitelt egy éves türelmi időt követően kell majd elkezdni visszafizetni így a visszafizetésre kerülő összeg nagyobbik része éven túli lejáratúnak tekintendő.

A **Rövid lejáratú kötelezettségek** értéke a korábbi év értékéhez képest jelentősen 85 %-kal csökkent. Ezt - a korábban is jelzettek szerint - a banki hitelek visszafizetése magyarázza.

Az **Eredmény-kimutatást** vizsgálva megállapítható, hogy a Csoport árbevétele valamelyest csökkent, amely egy eladott budakalászi ingatlan bérleti díj bevételeinek kiesésére vezethető vissza. A működési és egyéb ráfordítások értéke ugyanakkor jelentősen emelkedett.

A korábbi 2015-ös 338 M. Ft-os év átértékeléséhez képest 2016-ban az ingatlanokhoz kötődően 80 M. Ft. nagyságú átértékelésre került sor. Mindezek eredményeképpen a Csoport **Pénzügyi műveletek előtti eredménye** 26,6 M. Ft. veszteséget mutat.

A Pénzügyi műveletek bevételei a korábbi 2015-ös évi adathoz képest jelentősen nem térnek el ugyanakkor a Pénzügyi műveletek ráfordításai a hitel visszafizetések miatti kamatmegtakarítások eredményeképpen több mint a felére estek vissza.

Összességében a Csoport **Nettó eredménye** 24 M. Ft-os veszteséget mutat, ami megegyezik a **Teljes átfogó jövedelem** értékével. Ez a korábbi, 2015-ös év jelentős 280 M. Ft-os **Nettó eredményhez képest jelentős visszaesés ugyan, de 2016-ban olyan mértékű átértékelésre, mint ami a 2015. évi jelentős eredményt magyarázta a tavalyi évben nem került sor.**

3. 5. A Pannon-Váltó Csoport 2017. évi üzleti terve

A Pannon-Váltó Csoport 2017. évi tevékenysége illetve annak eredménye alapvetően az ingatlanpiaci helyzet alakulásától függ. A 2017. évi és az azt követő néhány év eredményét alapvetően az fogja meghatározni, hogy ezek a kedvező ingatlanpiaci folyamatok fennmaradnak-e illetőleg kisebb mértékben az, hogy hogyan változnak

a hitelekkel érintő piaci kamatok? Ennek függvényében a Pannon-Váltó Csoport 2017. évi eredményét alapvetően a következő tényezők fogják befolyásolni.

3.5.1 Ingatlanpiaci helyzet alakulása

A Pannon-Váltó Csoportot érintő külső körülmények többnyire kedvezőek voltak a 2016. évben. Ugyanakkor kérdéses, hogy ezek a kedvező folyamatok meddig tarthatóak fenn, mert bár az ingatlanpiaci árak európai összehasonlításban még mindig igen alacsonyok az elmúlt évek folyamatos áremelkedése után várható a megtorpanás.

2017. évi várakozás:

A Csoport számára leginkább az lesz meghatározó 2017-ben, hogy milyen kereslet lesz majd azon telekingatlanok iránt, amelyek alkalmasak új fejlesztések megkezdésére.

Területeink nagy része lakó- és üdülőingatlan építésére alkalmas terület. Az új lakóingatlanok értékesítését alapvetően fogja befolyásolni az ÁFA nagysága, a CSOK igénybe vehetősége, az ingatlanok vásárlásához kapható hitelek nagysága és kamata valamint a piacra kerülő használt ingatlanok száma. Amennyiben ezek a Csoport számára kedvezően alakulnak akkor várható, hogy az építésre alkalmas területek iránt továbbra is lesz érdeklődés. Abban az esetben azonban, ha a körülmények kedvezőtlen változása miatt a vevői érdeklődés az új építésű ingatlanok iránt visszaesik, úgy a Csoport telkei iránt érdeklődés is mérséklődik, így nehezebbé válhat értékesítésük is.

A Csoport azonban abban bízunk, hogy a kedvező folyamat az ingatlanpiacon 2017-ben is fennmarad, bár az árak emelkedése véleményünk szerint már nem lesz olyan gyors és jelentős, mint volt 2015-ben vagy 2016-ban. Azt várjuk, hogy az új építésű ingatlanok iránti kereslet 2017-ben még megmarad így ingatlanainkra továbbra is lesz vevői érdeklődés.

3.5.2. Piaci kamatok alakulása

Magyarországon az elmúlt időszakban a kamatok soha nem látott mélységbe süllyedtek. Ez több szempontból is kedvező volt a Csoport működésére. Egyrészt a Csoport egyes tagjai éveken keresztül jelentős hitelállománnyal működtek, amelynek kamatai is jelentősek voltak. A hitelállomány és a kamatok csökkenésével a Csoport kamatfizetései is jelentősen lecsökkentek 2016-ban.

Szintén kedvező volt 2016-ban a kamatok csökkenése abból a szempontból is, hogy az alacsony banki kamatok miatt a megtakarítások az ingatlanpiac felé indultak, ami közrejátszott az ingatlanpiaci kereslet 2016. évi fennmaradásában.

2017. évi várakozás:

A kedvező kamatkörnyezet várhatóan 2017-ben is fennmarad, azaz az ingatlanok iránti érdeklődést ez nem fogja visszafogni. Ugyanakkor ilyen alacsony kamatok mellett jelentős kamatcsökkentésre már nincs tér azaz a hitelek után fizetendő kamatok csökkentése változatlan hitelnagyságok mellett tovább már nem lehetséges. A kamatok várhatóan az év vége felé az infláció emelkedésével valamelyest emelkedhetnek is, ami – ha nem is jelentősen – de visszafoghatja az ingatlanpiaci keresletet.

Összességében tehát elmondható, hogy a Társaság által pozitív folyamatok megvalósulása esetén sem várható reálisan, hogy a Társaság és leányvállalatai a tulajdonukban lévő valamennyi ingatlant 2017-ben értékesíteni tudják. Az azonban remélhető, hogy az ingatlan portfólióból egyes ingatlanok értékesítésre kerülhetnek, melyből a Társaságnak illetőleg leányvállalatainak jelentős bevételei keletkezhetnek akár már 2017-ben, de leginkább az azt követő években.

Az értékesíthető területeket tekintve a leginkább valószínűnek a Pannon-Váltó Nyrt. tulajdonában lévő félhektáros Római-parti telek eladását tartjuk, de kedvező ajánlat esetén akár a Társaság tulajdonában lévő más eszközök is értékesíthetőek.

A leányvállalatok esetében elsősorban a Pannon Alfa Kft. tulajdonában lévő budakalászi telkek értékesítése történhet meg részben, de akár egészében is. Ezen ingatlanok értékesítése jelentős összegű bevételhez juttatná a Pannon-Váltó Csoport.

Az eladásból származó bevételekből - s ez érvényes a leányvállalatokhoz befolyó pénzek egy részére is – először a Pannon-Váltó Nyrt. által 2016 végén felvett banki hitel kerülhet visszafizetésre, ami azt eredményezné, hogy a Csoport hosszú évek után először hitel nélkül gazdálkodna.

3.6. A Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatainak egyedi mérlege és eredmény-kimutatása

A Pannon-Váltó Nyrt 2016. évi mérlege és eredmény-kimutatása

adatok e. Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31.
A. Befektetett eszközök	1 485 168	1 772 719
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	49 215	44 238
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 435 953	1 728 481
B. Forgóeszközök	898 569	942 041
I. KÉSZLETEK	678 351	600 012
II. KÖVETELÉSEK	29 230	23 120
III. ÉRTÉKPAPIROK	181 107	181 107
IV. PÉNZESZKÖZÖK (38-39 sorok)	9 881	137 802
C. Aktív időbeli elhatárolások	599	349
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 384 336	2 715 109

D. Saját tőke	1 788 500	1 788 010
I. JEGYZETT TŐKE	1 750 000	1 750 000
Ebből: visszavásárolt tul. rész. névértéken	129 385	129 385
II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE		
III. TÖKETARTALÉK	343 818	343 818
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-456 749	-484 942
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	179 624	179 624
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-28 193	-5 125
E. Céltartalékok	0	0
F. Kötelezettségek	595 128	-920 521
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	
II. HOSSZÚ LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	131 370	230 000
III. RÖVID LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	463 758	690 521
G. Passzív időbeli elhatárolások	708	6 578
FORRÁSOK ÖSSZESEN (42+49+53+68)	2 383 336	2 715 109

	MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31.
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 655	137 585
02	Export értékesítés nettó árbevétele		
I	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	7 655	137 585
3	Saját termelésű készletek állományváltozása		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04)	0	0
III	Egyéb bevételek	1	6
05	Anyagköltség	346	458
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 304	15 987
07	Egyéb szolgáltatások	3 933	5 699
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0	85 431
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	10 583	107 575
10	Béreköltség	6 024	3 008
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 364	1 437
12	Bérbírlékok	1 740	874
V	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	9 128	5 319
VI	Értékcsökkenési leírás	2 527	2 520
VII	Egyéb ráfordítások	4 386	6 480
	Ebből értékvesztés		
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-18 968	15 697
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	10 000	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai árfolyam nyer. Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	646 642	508 508
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	705	0
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	11 351	508
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	18 210 128	13 582 6 625
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	2 328	7 472
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	20 538	21 054
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-9 187	-20 546
C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A+-B)	-28 155	-4 849
E	ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C+-D)	-28 155	-4 849
XII	Adófizetési kötelezettség	38	276
F	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E-XII)	-28 193	-5 125

A Pannon Consulting Kft 2016.évi mérlege és eredmény kimutatása

adatok e. Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31.
A. Befektetett eszközök	394 309	386 360
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	31 585	32 282
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	362 724	354 078
B. Forgóeszközök	1 085	689
I. KÉSZLETEK	0	0
II. KÖVETELÉSEK	760	618
III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK (38-39 sorok)	325	71
C. Aktív időbeli elhatárolások	5 081	7 623
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	400 475	394 672
D. Saját tőke	348 774	340 897
I. JEGYZETT TŐKE	315 000	315 000
Ebből: visszavásárolt tul. rész .névértéken		
II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE		
III. TÖKETARTALÉK		
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	35 768	33 773
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		2 125
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-1 994	-10 001
E. Céltartalékok	0	0
F. Kötelezettségek	50 177	52 559
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
I. HOSSZÚ LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
II. RÖVID LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	50 177	52 559
G. Passzív időbeli elhatárolások	1 524	1 216
FORRÁSOK ÖSSZESEN (42+49+53+68)	400 475	394 672

	MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31.
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 015	2 697
02	Export értékesítés nettó árbevétele		
I	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 015	2 697
3	Saját termelésű készletek állományváltozása		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04)	0	0
III	Egyéb bevételek	0	0
05	Anyagköltség	0	0
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	573	675
07	Egyéb szolgáltatások	205	377
08	Eladott áruk beszerzési értéke		
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		
IV	Anyagijellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	778	1 052
10	Béreköltség		
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések		
12	Bérfelárak		
V	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0
VI	Értékcsökkenési leírás	1 427	1 427
VII	Egyéb ráfordítások	254	269
	Ebből értékvesztés		
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-444	-51
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyer. Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 1	3 3
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1	3
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 547 1 547	1 301 1 301
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		8 647
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	1 547	9 948
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 546	-9 945
C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A+-B)	-1 990	-9 996
E	ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C+-D)	-1 990	-9 996
XII	Adófizetési kötelezettség	4	5
F	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E-XII)	-1 994	-10 001

A Pannon Consultline Kft 2016.évi mérlege és eredmény-kimutatása

adatok e. Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31
A. Befektetett eszközök	791 414	770 496
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	34 202	33 318
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	757 212	737 178
B. Forgóeszközök	41 116	42 343
I. KÉSZLETEK	0	17
II. KÖVETELÉSEK	40 998	42 282
III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK (38-39 sorok)	118	44
C. Aktív időbeli elhatárolások	1 261	987
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	833 791	813 826
D. Saját tőke	824 499	801 147
I. JEGYZETT TŐKE	780 000	780 000
Ebből: visszavásárolt tul. rész. névértéken		
II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE		
III. TÖKETARTALÉK	12 160	12 160
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	35 683	32 339
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-3 344	-23 352
E. Céltartalékok	0	0
F. Kötelezettségek	9 097	12 418
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	900	0
III. RÖVID LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	8 197	12 418
G. Passzív időbeli elhatárolások	195	261
FORRÁSOK ÖSSZESEN (42+49+53+68)	833 791	813 826

	MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	682	67
02	Export értékesítés nettó árbevétele		
I	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	682	67
3	Saját termelésű készletek állományváltozása		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04)	0	0
III	Egyéb bevételek	0	0
05	Anyagköltség	251	213
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 600	1 647
07	Egyéb szolgáltatások	538	628
08	Eladott áruk beszerzési értéke		
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	683	68
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	3 072	2 556
10	Béreköltség	256	256
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	289	222
12	Bérbírlékok	96	94
V	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	641	572
VI	Értékcsökkenési leírás	907	910
VII	Egyéb ráfordítások	281	197
	Ebből értékvesztés		
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-4 219	-4 168
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyer. Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 250 1 250	1 055 1 055
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		97
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 250	1 152
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	371 195	302 261
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		20 032
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	371	20 334
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	879	-19 182
C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A+-B)	-3 340	-3 404
E	ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C+-D)	-3 340	-23 350
XII	Adófizetési kötelezettség	4	2
F	ADOZOTT EREDMÉNY (+-E-XII)	-3 344	-23 352

A Pannon Dunapart Kft 2016.évi mérlege és eredmény-kimutatása

adatok e. Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31
A. Befektetett eszközök	556 188	12 639
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	550 331	6 782
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	5 857	5 857
B. Forgóeszközök	65 179	712 487
I. KÉSZLETEK	0	0
II. KÖVETELÉSEK	140 637	711 934
III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK (38-39 sorok)	33 744	553
C. Aktív időbeli elhatárolások	2 299	8 270
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	699 124	733 396

D. Saját tőke	628 043	713 157
I. JEGYZETT TŐKE	340 000	340 000
Ebből: visszavásárolt tul. rész. névértéken		
II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE		
III. TÖKETARTALÉK		
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 937	1 246
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	286 797	286 797
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-4 691	371 911
E. Céltartalékok	0	0
F. Kötelezettségek	71 081	20 239
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
I. HOSSZÚ LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
II. RÖVID LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	71 081	20 239
G. Passzív időbeli elhatárolások	0	0
FORRÁSOK ÖSSZESEN (42+49+53+68)	699 124	733 396

	MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	196	0
02	Export értékesítés nettó árbevétele		
I	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	196	0
3	Saját termelésű készletek állományváltozása		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04)	0	0
III	Egyéb bevételek	1	700 050
05	Anyagköltség	311	0
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 159	9 106
07	Egyéb szolgáltatások	205	418
08	Eladott áruk beszerzési értéke		
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 675	9 524
10	Béreköltség	2 040	4 602
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések		
12	Bérbírálatok	410	1 279
V	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	2 450	5 881
VI	Értékcsökkenési leírás	383	92
VII	Egyéb ráfordítások	4 699	303 242
	Ebből értékvesztés		
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-9 010	381 311
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyer.		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 855	9 575
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3 855	9 575
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	3 855	9 575
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	364	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	364	0
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	364	0
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	3 491	9 575
C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A+-B)	-5 519	390 886
E	ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C+-D)	-5 519	390 886
XII	Adófizetési kötelezettség	8	18 975
F	ADOZOTT EREDMÉNY (+-E-XII)	-5 527	371 911

A Pannon Alfa Kft 2016.évi mérlege és eredmény-kimutatása

adatok e. Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31.
A. Befektetett eszközök	605 405	944 358
I. IMMATERIÁLIS JAVAK		
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	605 405	944 358
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK		
B. Forgóeszközök	368 728	72 647
I. KÉSZLETEK	362 120	0
II. KÖVETELÉSEK		1 398
III. ÉRTÉKPAPIROK		
IV. PÉNZESZKÖZÖK (38-39 sorok)	6 608	71 249
C. Aktív időbeli elhatárolások		
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	974 133	1 017 005

D. Saját tőke	854 508	1 008 202
I. JEGYZETT TŐKE	765 000	765 000
Ebből: visszavásárolt tul. rész. névértéken		
II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE		
III. TÖKETARTALÉK	70 000	70 000
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-173 078	-162 745
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	182 253	285 036
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	10 333	50 911
E. Céltartalékok		
F. Kötelezettségek	118 819	8 803
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	25 870	0
I. HOSSZÚ LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	73 948	5 250
II. RÖVID LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	19 001	3 553
G. Passzív időbeli elhatárolások	806	0
FORRÁSOK ÖSSZESEN (42+49+53+68)	974 133	1 017 005

	MEGNEVEZÉS	2015.12.31	2016.12.31
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	17 955	12 962
02	Export értékesítés nettó árbevétele		
I	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	17 955	12 962
3	Saját termelésű készletek állományváltozása		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04)	0	0
III	Egyéb bevételek	0	237 301
05	Anyagköltség	0	185
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 826	1 986
07	Egyéb szolgáltatások	241	1 124
08	Eladott áruk beszerzési értéke		
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	2 067	3 295
10	Béreköltség		63
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések		64
12	Bérbírálatok		18
V	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	145
VI	Értécsökkenési leírás	1 540	1 684
VII	Egyéb ráfordítások	359	189 508
	Ebből értékvesztés		
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	13 989	55 631
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyer.		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	4
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1	4
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 113	2 044
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	806	493
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	3 113	2 044
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-3 112	-2 040
C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A+B)	10 877	53 591
E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C+-D)	10 877	53 591
XII	Adófizetési kötelezettség	544	2 680
F	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E-XII)	10 333	50 911

3.7. A jelentés fordulónapja után bekövetkezett fontosabb változások

A jelentés fordulónapját követően a Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatai életében fontosabb változások nem következtek be.

3.8. A Csoport 2016. évi közzétételei

1. Tulajdonosi struktúra	2016. január 05.
2. A Pannon-Váltó Nyrt. 2016.01.07.-i közgyűlésének érdemi határozatai	2016. január 08.
3. Tulajdonosi struktúra	2016. február 05.
4. Tájékoztató alapszabály módosítás bejegyzéséről	2016. február 17.
5. Tulajdonosi struktúra	2016. február 29.
6. Közgyűlési meghívó	2016. március 25.
7. Tulajdonosi struktúra	2016. március 31.
8. Javadalmazási nyilatkozat	2016. április 04.
9. Közgyűlés napirendi pontjainak kiegészítése	2016. április 07.
10. Közgyűlési tájékoztató	2016. április 07.
11. Közgyűlési határozatok	2016. május 02.
12. Pannon-Váltó Nyrt. 2015. évi egyedi beszámolója	2016. május 02.
13. Pannon-Váltó Nyrt. 2015. évi konszolidált beszámolója	2016. május 02.
14. A Pannon-Váltó Nyrt. Felelős Társaságirányítási Ajánlása	2016. május 02.
15. Tulajdonosi struktúra	2016. május 02.
16. Pannon-Váltó Nyrt. 2015. évi konszolidált beszámolója (javított)	2016. május 03.
17. Tájékoztatás ingatlan eladásáról	2016. május 11.
18. Rendkívüli tájékoztatás hitel előtörlesztéséről	2016. május 18.
19. Időközi vezetőségi beszámoló	2016. május 17.
20. Rendkívüli tájékoztatás hitel előtörlesztéséről	2016. május 20.
21. Rendkívüli tájékoztatás MNB határozatról	2016. május 27.
22. Tulajdonosi struktúra	2016. május 31.
23. Tulajdonosi struktúra	2016. július 01.
24. Közzététel alaposabb tájékoztatás érdekében	2016. július 11.
25. Tulajdonosi struktúra	2016. július 29.
26. A Pannon-Váltó Nyrt. 2016. I. félévi jelentése	2016. augusztus 26.
27. Tulajdonosi struktúra	2016. augusztus 31.
28. Tájékoztatás budakalászi ingatlan értékesítéséről	2016. szeptember 12.
29. A Pannon-Váltó Nyrt. leányvállalatának hitel visszafizetése	2016. szeptember 14.
30. Tájékoztatás ingatlan eladásáról	2016. szeptember 27.
31. Tájékoztatás változási tilalom elrendeléséről a Római parton	2016. október 17.
32. Tulajdonosi struktúra	2016. október 17.
33. Tájékoztatás Pannon Alfa üzletrészek vásárlásáról	2016. október 17.
34. Tájékoztatás a Pannon-Váltó Nyrt. hitelfelvételéről	2016. október 24.
35. Tulajdonosi struktúra	2016. november 02.
36. Tulajdonosi struktúra	2016. december 05.
37. Rendkívüli tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés módosításáról	2016. december 14.

38. Tulajdonosi struktúra	2017. január 02.
39. Tulajdonosi struktúra	2017. január 31.
40. Tájékoztatás MNB határozatról	2017. február 10.
41. Rendkívüli tájékoztatás a Pannon Dunapart Kft. tőkecsökkentéséről	2017. február 20.
42. Tulajdonosi struktúra	2017. március 01.
43. A Pannon-Váltó Nyrt. közgyűlési meghívója	2017. március 28.
44. Javadalmazási nyilatkozat	2017. március 28.
45. FT jelentés tervezete	2017. március 31.
46. Tulajdonosi struktúra	2017. március 31.
47. A Pannon-Váltó Nyrt. közgyűlési tájékoztatója	2017. április 06.

4. Pannon Váltó és leányvállalatai IFRS szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásai 2016.

Budapest, 2017. április 28.



Szilávik László
Vezérigazgató
Pannon Váltó Nyrt.

I. KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2016.12.31.	2015.12.31. (újra megállapított)	2015.01.01. (újra megállapított)
Tárgyi eszközök	5	62 569	56 440	58 578
Befektetési célú ingatlanok	6	1 764 200	2 030 665	2 368 465
Befektetések társult vállalkozásban	7	41 398	40 560	40 410
Befektetett eszközök összesen		1 868 167	2 127 665	2 467 453
Vevők	26	4 611	5 603	7 782
Egyéb eszközök	8	20 101	20 686	14 414
Kölcsönök	26	74 991	43 404	43 981
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9	209 720	43 610	25 094
Értékesítésre tartott eszközök	10	11 000	700 000	20 500
Forgóeszközök összesen		320 423	813 303	111 771
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		2 188 590	2 940 968	2 579 224
Jegyzett tőke	11	1 750 000	1 750 000	1 750 000
Tőketartalék	11	343 818	343 818	343 818
Eredménytartalék (+nettó adózott eredmény)	11	144 834	151 454	-49 922
Visszavásárolt saját részvény	11	-530 600	-530 600	-530 600
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		1 708 052	1 714 672	1 513 296
Ellenőrzést nem biztosító részesedés	12	156 262	470 514	350 855
Saját tőke összesen		1 864 314	2 185 186	1 864 151
Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	13	229 385	152 503	589 566
Halasztott adókötelezettség	14	2 267	34 620	4 659
Pénzügyi lízing kötelezettség	15	3 681	-	934
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		235 333	187 123	595 159
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26	2 524	591	603
Rövid lejáratú hitelek		-	-	-
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	14	19 352	437 407	69 999
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	16	66 241	129 727	48 449
Pénzügyi lízing kötelezettség	15	826	934	863
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		88 943	568 659	119 914
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		2 188 590	2 940 968	2 579 224

II. KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS (EREDMÉNYKIMUTATÁS)

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2016.12.31	2015.12.31. (újra megállapított)
Értékesítés árbevétele	17	23 244	27 873
Egyéb bevételek	18	126	686
Működési ráfordítások	19	- 38 502	- 16 846
Személyi jellegű ráfordítások	20	- 11 919	- 11 620
Értécsökkenés	5	- 3 050	- 2 515
Egyéb ráfordítások	21	- 53 517	- 9 175
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nettó eredménye	6	- 23 703	-
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	6	80 641	338 130
Pénzügyi műveletek előtti eredmény (EBIT)		- 26 680	326 533
Pénzügyi műveletek bevételei	22	3 824	3 291
Pénzügyi műveletek ráfordításai	23	- 9 267	- 21 501
Pénzügyi műveletek eredménye		- 5 443	- 18 210
Társult vállalkozásoktól származó eredmény	7	839	150
Adózás előtti eredmény (PBT)		- 31 284	308 473
Jövedelemadó ráfordítás	24	10 412	- 31 452
Nettó eredmény		- 20 872	277 021
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		- 20 872	277 021
Tárgyévi nettó eredményből és teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalat tőketulajdonosaira jutó		- 373	203 865
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó		- 20 499	73 157
Egy törzsrészcsevényre jutó eredmény			
Alap	28	- 0,39	210,98
Hígított	28	- 0,39	210,98

III. KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁS

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Visszavásárolt saját részvény	Egyéb átfogó jövedelem	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2015. 01. 01-jén (eredetileg közzétett)		1 128 544	261 331	331 496	-180 850	-	1 540 521	252 713	1 793 234
Jelentős hiba javítása	29	621 456	82 487	-381 418	-349 750	-	-27 225	98 142	70 917
Egyenleg 2015. 01. 01-jén (újraközzétett)		1 750 000	343 818	-49 922	-530 600	-	1 513 296	350 855	1 864 151
Időszak eredménye		-	-	203 865	-	-	203 865	73 157	277 021
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	0	-	-	0	0	
Teljes átfogó jövedelem	11	-	-	203 865	-	-	203 865	73 157	277 021
Osztalékfizetés		-	-	0	-	-	0	0	0
Tranzakciók ellenőrzést nem biztosító részesedéssel	12	-	-	-2 489	-	-	-2 489	46 502	44 014
Egyenleg 2015. 12. 31-én (újra megállapított)	11	1 750 000	343 818	151 454	-530 600	-	1 714 672	470 514	2 185 186

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁS (folytatás)

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartálék	Visszavásárolt saját részvény	Egyéb átfogó jövedelem	Társaság tulajdonosai ra jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. 01. 01-jén		1 750 000	343 818	151 454	-530 600	-	1 714 673	470 514	2 185 186
Időszak eredménye		-	-	-373	-	-	-373	-20 499	-20 872
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	-	-	-	-	-	-
Teljes átfogó jövedelem	11	-	-	-373	-	-	-373	-20 499	-20 872
Osztalékfizetés		-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzakciók ellenőrzést nem biztosító részesedéssel	12	-	-	-6 247	-	-	-6 248	-293 753	-300 000
Egyenleg 2016. 12. 31-én	11	1 750 000	343 818	144 834	-530 600	-	1 708 052	156 262	1 864 314

IV. KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2016.		2015.
I. Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow				
Időszaki eredmény	-	20 871		277 022
<u>Módosító tényezők:</u>				
Elszámolt amortizáció	5	3 050		2 515
Elszámolt értékvesztés		-		-
Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye	5	-		-
Tőkemódszerrel bevont befektetés eredménye, adózás után	7	150	-	838
Befektetési célú ingatlanok eredménye	6	56 939	-	338 130
Pénzügyi műveletek bevételei	22	3 824	-	3 291
Pénzügyi műveletek ráfordításai	23	9 267		21 501
Követelések állományváltozása	26	992		2 179
Készletek állományváltozása		-		-
Szállítói kötelezettségek állományváltozása	27	1 934	-	13
Egyéb eszközök állományváltozása	8	585	-	6 272
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	16	63 487		81 279
Adóráfordítás	24	10 412		31 452
I. Összesen	-	139 855		67 404
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás				
Tárgyi eszközök beszerzése	5	9 256		-
Immateriális javak beszerzése		-		-
Kapott osztalék		-		-
Befektetési célú ingatlan értékesítéséből befolyt pénzeszköz	6	1 067 300		20 500
Befektetési célú ingatlan vásárlása	6	53 000		-
Befektetési célú ingatlan beruházás	6	1 896	-	24 017
II. Összesen		1 021 660	-	3 517
III. Pénzügyi tevékenységből származó pénzeszköz-változás				
Hosszú lejáratú hitel felvétele	13	233 066		-
Rövid lejáratú hitel felvétele	13	18 178		-
Hosszú lejáratú hitel törlesztés, -visszafizetés	13	152 503	-	437 063
Rövid lejáratú hitel törlesztés, -visszafizetés	13	507 629		360 675
Kapott kamat	22	2 460		2 518
Fizetett kamat	22	9 267	-	21 501
Nem ellenőrző részesedéssel folytatott tranzakció	12	300 000		50 000
III. Összesen	-	715 695	-	45 371
IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+-I.+ -II.+ -III. sorok)		166 110		18 516
Készpénz és egyenértékesek nyitó egyenlege	9	43 610		25 094
Készpénz és egyenértékesek záró egyenlege	9	209 720		43 610

V. JEGYZETEK A NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

A jegyzetek során minden adatot ezer forintban közlünk és a 2015-ös adatok – amennyiben nem tüntettük fel külön - minden esetben az újra közzétett adatokat tartalmazzák.

1. A vállalatcsoport bemutatása

A Pannon Váltó Nyrt. (a továbbiakban "Társaság") (székhelye: 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102., cégjegyzékszám: 01 10 042842) és négy leányvállalata (Pannon Consulting Kft., Pannon Consultline Kft., Pannon Dunapart Kft., Pannon Alfa Kft.) (a továbbiakban együtt "Társaságok", vagy "Csoport") tevékenysége az elmúlt években nem változott, főtevékenységként továbbra is a saját tulajdonban lévő ingatlanok bérbe adásával és értékesítésével foglalkoznak.

A Társaságot 1994. november 1-én alapították. A Társaságban Pannon-Investor Tanácsadó Rt. 49.98% mértékű befolyással rendelkezik.

A Társaság tisztségviselői:

- Szlávik László vezérigazgató (lakhelye: 2040 Budaörs, Beregszászi utca 53.)
- Jakab Gábor igazgatósági tag (lakhelye: 1118 Budapest, Rahó utca 5. C. ép. 1. em. 11/A.)
- Scheuer Gyula igazgatósági tag (lakhelye: 1031 Budapest, Zaránd utca 41.)
- dr. Hardy Ilona igazgatósági tag (lakhelye: 1022 Budapest, Zilah utca 9.)

A felügyelő bizottság tagjai:

- Pap Géza Károly (elnök) (lakhelye: 1037 Budapest, Táborhegyi út 16/C.)
- Csorba Zsuzsa (lakhelye: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 92/F. 2. em. 4.)
- Dr. Várgedő Lajos (lakhelye: 1172 Budapest, XIV utca 11.)

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

- Magonyné Szabó Melinda (2000 Szentendre Bolgár u.4.), nyilvántartási száma: 196648

A vállalatcsoport tagjainak székhelye:

- Pannon Alfa Kft.: 1039 Budapest Kossut Lajos üdülőpart 102.
- Pannon Consulting Kft.: 1039 Budapest Kossut Lajos üdülőpart 102.
- Pannon Consultline Kft.: 1039 Budapest Kossut Lajos üdülőpart 102.
- Pannon Dunapart Kft.: 1039 Budapest Kossut Lajos üdülőpart 102.
- Pannon Váltó Nyrt.: 1039 Budapest Kossut Lajos üdülőpart 102. 1. emelet 1/B

A vállalatcsoport tulajdonosi struktúrája:

Pannon Alfa Kft.	2016		2015	
	Részesedés névértéke	Részesedési arány	Részesedés névértéke	Részesedési arány
Pannon Váltó Nyrt.	470 800 000	61,54 %	273 800 000	35,79 %
Pannon Consultline Kft.	176 500 000	23,07 %	176 500 000	23,07 %
Egyéb külső tulajdonos	117 700 000	15,39 %	314 700 000	41,14 %

Pannon Consulting Kft.	2016		2015	
	Részesedés névértéke	Részesedési arány	Részesedés névértéke	Részesedési arány
Pannon Váltó Nyrt.	314 700 000	99,90 %	314 700 000	99,90 %
Pannon Consultline Kft.	200 000	0,07 %	200 000	0,07 %

Dr. Scheuer Gyula	100 000	0,03 %	100 000	0,03 %
-------------------	---------	--------	---------	--------

Pannon Consultline Kft.	2016		2015	
	Részesedés névértéke	Részesedési arány	Részesedés névértéke	Részesedési arány
Pannon Váltó Nyrt.	734 760 000	94,20 %	734 760 000	94,20 %
Pannon Consulting Kft.	40 400 000	5,18 %	40 400 000	5,18 %
Pannon Dunapart Kft.	4 840 000	0,62 %	4 840 000	0,62 %

Pannon Dunapart Kft.	2016		2015	
	Részesedés névértéke	Részesedési arány	Részesedés névértéke	Részesedési arány
Pannon Consultline Kft.	229 500 000	67,50 %	229 500 000	67,50 %
Pannon Consulting Kft.	102 500 000	30,15 %	102 750 000	30,15 %
Pannon Váltó Nyrt.	7 500 000	2,20 %	7 500 000	2,20 %
Pannon Investor Zrt.	400 000	0,12 %	400 000	0,12 %
Dr. Scheuer Gyula	100 000	0,03 %	100 000	0,03 %

Pannon Váltó Nyrt.	2016		2015	
	Részesedés névértéke	Részesedési arány	Részesedés névértéke	Részesedési arány
Pannon Investor Zrt.	874 487 000	49,97 %	874 487 000	49,97 %
Pannon Consulting Kft.	437 412 000	24,99 %	437 412 000	24,99 %
Pannon Consultline Kft.	216 926 000	12,40 %	216 926 000	12,40 %
Pannon Váltó Nyrt.	129 385 000	7,39 %	129 385 000	7,39 %
Egyéb	91 790 000	5,25 %	91 790 000	5,25 %

2. Elfogadás, megfelelőségi nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások összeállításának alapja

a) Elfogadás és megfelelőségi nyilatkozat

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban kerültek összeállításra, ahogyan azokat az EU befogadta (továbbiakban EU IFRS-ek). A konszolidált pénzügyi kimutatások közzétételével a Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény konszolidált beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz. A Társaság az első EU IFRS-ek szerint készített egyedi pénzügyi kimutatásai nyitómérlegének időpontja 2007. április 1.

A jelen pénzügyi kimutatásokat a Csoport ügyvezetése hagyta jóvá kibocsátásra 2017. április 28-án.

A Csoport tagvállalatainak egyedi számviteli és egyéb nyilvántartásainak vezetése a mindenkor hatályos magyarországi törvényeknek és számviteli jogszabályoknak megfelelően történik. A Csoport tagjai a magyar beszámolási előírások szerint összeállított egyedi beszámolóikat az IFRS-nek való megfelelés érdekében módosítják.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

b) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték alapján kerültek összeállításra, a befektetési célú ingatlanokat kivéve, amelyek valós értéken szerepelnek a mérlegben. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokat magyar forintban, ezer forintra kerekítve készíti, a kivételek a kimutatásokban külön jelzésre kerülnek.

c) Funkcionális és prezentációs pénznem

A jelen pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF), mint prezentációs pénznemben, kerültek összeállításra, amely a Társaságok funkcionális pénzneme. A forint az elsődleges működési környezet pénzneme, a Csoport nem folytat gazdasági tevékenységet olyan környezetben, ami alapján más funkcionális pénznem használata lenne lehetséges.

d) Becslések és döntések alkalmazása

A pénzügyi kimutatások alábbi számviteli politikáknak megfelelő elkészítése szükségessé teszi, hogy a vezetőség olyan döntéseket, becsléseket és feltevéseket alkalmazzon, amelyek hatással vannak a számviteli politikák alkalmazására, valamint az eszközök, kötelezettségek, bevételek és ráfordítások pénzügyi kimutatásokban szereplő összegére. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A Társaság a becsléseket és megítéléseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli. A számviteli becslések módosításai a becslések módosításának időszakában, valamint a módosítás által érintett jövőbeli időszakokban kerülnek kimutatásra. A becslési bizonytalanság és a számviteli politikák alkalmazása terén hozott kritikus döntések az alábbi területeken fejtenek ki legjelentősebb hatást a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre:

- Ingatlanok besorolása a felhasználási cél alapján
- Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása
- Gépek és berendezések hasznos élettartamának meghatározása
- Halasztott adó követelés megtérülése

Az egyes területekhez kapcsolódó becslések és feltételezések az alábbiakban kerülnek részletes bemutatásra.

3. A számviteli politika lényeges elemei

A konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikák az alábbiakban kerülnek bemutatásra. A Csoport az itt bemutatott és részletezett számviteli elveket valamennyi bemutatott üzleti évre vonatkozóan következetesen alkalmazta, a korábbi üzleti évekhez képest a számviteli elvekben történt módosítások, eltérések külön jelzésre kerülnek.

3.1. A konszolidálás alapja

Leányvállalatok

A leányvállalatok a Csoport által ellenőrzött gazdálkodó egységek. A befektető akkor gyakorol ellenőrzést a befektetést befogadó felett, ha ki van téve a befektetést befogadóban lévő érdekeltségéből származó változó hozamoknak (rendelkezik ilyen hozamokra való jogokkal), és képes a befektetést befogadó feletti hatalmát az ilyen hozamok befolyásolására használni.

A konszolidált pénzügyi kimutatások a leányvállalatok pénzügyi kimutatásait az ellenőrzés kezdetének napjától az ellenőrzés megszűnésének napjáig tartalmazzák. A leányvállalatok számviteli politikáját megváltoztatták, ha az a Csoport által alkalmazott számviteli politikákkal való összhang elérése érdekében szükséges volt.

Ellenőrzést nem biztosító részesedés

Ellenőrzést nem biztosító részesedés értékelése a Csoportnak a megszerzés időpontjában a gazdálkodó egység azonosítható nettó eszközeiből való arányos részesedése arányában történik.

A Csoport részesedésének változása, amennyiben nincs hatása az ellenőrzés mértékére, tőketranzakcióként kerül kimutatásra

Tőkemódszerrel elszámolt befektetések

A Tőkemódszerrel elszámolt befektetések társult vállalkozásokban lévő részesedéseket tartalmaznak. A társaságnak nincs közös ellenőrzés alatt álló gazdálkodó egységben részesedése.

Társult vállalkozások olyan gazdálkodó egységek, amelyekben a Csoport jelentős befolyással bír, de nem rendelkezik a pénzügyi és működési politikája felett irányítással vagy közös ellenőrzéssel.

A tőkemódszer alapján elszámolt, a társult vállalkozásban lévő részesedés kezdetben bekerülési értéken kerül kimutatásra, amely tartalmazza a tranzakciós költségeket. A kezdeti megjelenítést követően a konszolidált pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Csoport részesedését a gazdálkodó egység akvizíció óta keletkezett időszaki eredményéből és az egyéb átfogó jövedelméből addig az időpontig, míg a jelentős befolyás meg nem szűnik.

A jelen konszolidált pénzügyi kimutatások magában foglalják a Csoport összes többségi tulajdonú leányvállalatának eszközeit, forrásait, bevételeit és ráfordításait. A tagvállalatok közötti ügyletek és elszámolási egyenlegek a konszolidáció révén kiszűrődnek. A konszolidált leányvállalatok nettó eszközeiben ellenőrzést nem biztosító részesedések elkülönülten jelennek meg a Csoport saját tőkéjén belül. A kisebbségi részesedések ezeknek a részesedéseknek az értékét tartalmazzák a bekerülés időpontjában, valamint a kisebbségi részesedés mértékében bekövetkezett változások értékét a bekerülés után. Az ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó veszteségek akkor is elszámolásra kerülnek, ha emiatt az ellenőrzést nem biztosító részesedés mérlegértéke negatívvá válik.

3.2. A tárgyévben alkalmazott új és módosított beszámolási standardok alkalmazása, valamint még nem alkalmazott új standardok

2016. január 1-i alkalmazási hatállyal nincs olyan új, vagy módosított standard, amelyet a Csoport a 2016. január 1-jén kezdődő pénzügyi évben először alkalmazna a konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításánál, és ami releváns lenne a tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatások szempontjából.

Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

Az alábbiakban részletezett új standardok, standard módosítások és értelmezések módosítások kerültek kibocsátásra és az EU által befogadásra 2016. január 1-jét követően, ugyanakkor ezeket a Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során vagy nem alkalmazta, mivel még nem léptek hatályba.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek megjelenítésével, értékelésével, besorolásával foglalkozó standard 2014. júliusban jelent meg, az IAS 39 standard vonatkozó részeit kiváltva. Az IFRS 9 standard a pénzügyi eszközök valós értéken értékelt és amortizált bekerülési értéken értékelt kategóriákba történő besorolását írja elő, ezt a besorolást a kezdeti megjelenítéskor kell elvégezni. A tőkeinstrumentumokba való befektetések értékelése eredménnyel szemben valós értéken történik. A standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos, korai alkalmazása megengedett. A Csoport nem él a korai alkalmazás lehetőségével, a standard teljes hatásainak felmérése folyamatban van.

IFRS 15 Vevői szerződésekből származó árbevétel

Az IFRS 15 standard a bevételek megjelenítésével foglalkozik, új elszámolási elveket vezet be a vevői szerződésekből származó árbevételek és cash flow elszámolható összegére, időzítésére, valamint a pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásukra vonatkozóan. A standard szerint az árbevétel akkor jeleníthető meg, ha a javak vagy szolgáltatások feletti kontroll átszáll a vevőre, azaz a vevő képes a felhasználás irányítására, illetve jogosult a javakból vagy szolgáltatásokból eredő hasznokra. A standard felváltja az IAS 18 "Bevételek" és IAS 11 "Beruházási szerződések" standardokat. Az IFRS 15 standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos, korai alkalmazása megengedett. A Csoport nem él a korai alkalmazás lehetőségével, a standard teljes hatásainak felmérése folyamatban van.

Nincs más olyan új IFRS, IFRS módosítás vagy IFRIC értelmezés, amely várhatóan lényeges hatást lényeges hatást lenne képes gyakorolni a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

3.3. Összehasonlító adatok

A Csoport által 2016.03.31-én elfogadott 2015 évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokban figyelembe vett konszolidációs kör tévesen került meghatározásra. A Pannon Váltó Nyrt. nem rendelkezik többségi tulajdoni hányaddal, vagy szavazati joggal sem a Kokron Kft.-ben (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Teleki utca 18.), sem a Pannon Property Kft.-ben, (székhely: 1039 Budapest, Kossuth L. üdülőpart 102. sz. első emelet 1/C.), illetve azok felett más módon sem gyakorol ellenőrzést. Ezért a két társaság korábban hibásan került bekonzolidálásra. A tulajdoni hányaddal és a szavazati joggal összhangban jelen konszolidált pénzügyi kimutatások társult vállalkozásokként kezelik a két társaságot. A hiba javításának hatásait részletesen a 29. sz. jegyzetpont tartalmazza.

Az összehasonlító periódus újra közzétett adatai és a tárgyévi adatok meghatározása a konszolidált pénzügyi kimutatásokban azonos értékeléssel történt.

3.4. Működési szegmensek

Az IFRS 8 Működési szegmensek alapján szegmensinformációkat kell szolgáltatnia azoknak a vállalkozásoknak, amelyek kibocsátott részvényeivel vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapíraival nyilvánosan kereskednek, vagy folyamatban van az értékpapírok nyilvános értékpapírcsere történő bevezetése.

A Csoport vezetői megközelítése, annak tevékenysége, a szolgáltatásainak jellege, a vevőinek típusa, a szolgáltatások nyújtásához alkalmazott módszerek alapján egyetlen szegmensnek tekintendő.

3.5. Funkcionális pénznem

A Csoport elsődleges működési környezete Magyarország; ennek megfelelően az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat és valamennyi leányvállalat funkcionális pénzneme a magyar forint. A beszámoló adatait a Csoport magyar forintban teszi közzé.

3.6. Külföldi pénznemek átváltása, deviza tranzakciók és egyenlegek

A tárgyidőszakban nem fordult elő külföldi érdekeltség pénzügyi kimutatásainak átszámításából származó nyereség/veszteség, illetve cash flow fedezeti ügylet fedezeti instrumentumából származó nyereség/veszteség jellegű esemény. A devizaműveletek a tranzakció illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra magyar forintra. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek megjelenítésre. Az árfolyamnyereségek és veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi műveletek bevételei” vagy „Pénzügyi műveletek ráfordításai” sorában kerülnek bemutatásra.

3.7. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A bekerülési érték a tételek megszerzéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket foglalja magában. A kezdeti aktiválás után a későbbi költségek csak akkor kerülnek az eszköz könyv szerinti értékét növelő tételként, vagy külön eszközként megjelenítésre, ha a Csoport valószínűleg részesül a tételből származó jövőbeni gazdasági hasznokból és a tétel költsége megbízhatóan mérhető. A Csoport nem rendelkezik olyan eszközzel, melynek komponens szintű nyilvántartása lenne szükséges. A tárgyi eszköz üzembe helyezése után felmerült költségeket, mint például a javítási és karbantartási költségeket, illetve a felülvizsgálati költségeket az eredmény terhére számolja el a Csoport, abban az időszakban, amelyikben felmerültek. A Csoport a képzőművészeti alkotásokra értékcsökkenést nem számol el, a többi tárgyi eszköz értékcsökkenését lineáris módszerrel számítja ki, melynek során az eszközök bekerülési értékét vagy átértékelt összegeit az alábbi becsült hasznos élettartamok alatt a maradványértékig csökkenti:

Műszaki gépek és berendezések: 3-7 év

Irodai gépek berendezések: 3-7 év

Egyéb járművek: 5 év

A pénzügyi lízing keretében megszerzett eszközök értékcsökkenése az eszköz hasznos élettartama és a lízing futamideje közül a rövidebb időszak figyelembe vételével kerül elszámolásra, kivéve azokat az eseteket, amikor a lízing kezdetekor valószínűsíthető, hogy a tulajdonjog a Társaság megszerzi; ebben az esetben az értékcsökkenés a becsült hasznos élettartam alatt számolandó el.

A hasznos élettartamra, a maradványértékre, illetve az értékcsökkenési módszerre vonatkozó feltételezéseket a Csoport évente felülvizsgálja, és szükség esetén módosítja azt. Egy eszköz könyv szerinti értéke azonnal leírásra kerül a megtérülő összegre, ha a könyv szerinti értéke meghaladja a becsült megtérülő összegét. Az eszközök értékesítéskor keletkező nettó nyereség vagy veszteség, amely a könyv szerinti érték és az értékesítési ár különbözeteként kerül megállapításra, az egyéb ráfordítások és egyéb bevételek között kerül elszámolásra.

3.8. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A határozatlan hasznos élettartamú tárgyi eszközökre, immateriális javakra a Csoport nem számol el értékcsökkenést illetve amortizációt, de azokat értékvesztés szempontjából évente felülvizsgálja. Azok az eszközök, amelyekre a Társaságok értékcsökkenést illetve amortizációt számoltak el, szintén felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából minden olyan esetben, amikor az események vagy a megváltozott körülmények azt jelzik, hogy lehetséges, hogy a könyv szerinti érték nem teljesen fog megtérülni. Ha a Csoport olyan jeleket tapasztal, amely alapján esély mutatkozik arra, hogy a tárgyi eszközök és immateriális javak megtérülő

értéke a könyv szerinti értéknél kisebb lehet, akkor értékvesztés felülvizsgálatra kerül sor. Amennyiben a megtérülő érték a könyv szerinti érték alá kerül, a bekerülési értéken kezelt eszközök vonatkozásában értékvesztést kell az eredmény terhére elszámolni. A realizálható érték az eszköz használati értéke és elidegenítési költségekkel csökkentett valós értéke közül a magasabb. A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában, míg a használati érték az eszköz folyamatos használatból és hasznos élettartamának végén történő értékesítésből származó cash flow-k nettó jelenértéke. A megtérülő érték meghatározása eszközönként egyedileg, illetve amennyiben ez nem lehetséges, jövedelemtermelő egységenként történik. A Csoport a pénztermelő egység fogalmát a következők szerint definiálja: „Az eszközöknek az a legkisebb beazonosítható csoportja, amely olyan pénzbeáramlást teremt, amely nagyrészt független a más eszközökből vagy eszközcsoportokból származó pénzbeáramlástól.” A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a korábban elszámolt értékvesztés okai fennállnak-e még. A korábban elszámolt értékvesztés visszairására csak akkor van lehetőség, ha az utolsó értékvesztés megállapítása során figyelembe vett körülményekben változás következett be. Az értékvesztés visszairására csak olyan szintig van lehetőség, hogy az eszköz könyv szerinti értéke nem haladhatja meg annak megtérülési értékét, vagy az eszköz értékcsökkenéssel csökkentett könyv szerinti értékét, ami akkor lett volna, ha az értékvesztés elszámolására nem kerül sor. Amennyiben egy adott eszköz értékvesztésére kerül sor, az eszköz értékvesztés elszámolása utáni nettó értéke és maradványértéke közötti különbség a hátralévő hasznos élettartam alatt kerül szisztematikusan elszámolásra.

3.9. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok olyan ingatlanok, melyeket bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartanak, nem pedig az egyéb szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra vagy igazgatási célokra, vagy a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítésre.

Egyes ingatlanok tartalmazhatnak olyan részt, amelyet bérbeadási vagy tőkefelértékelődési céllal, valamint egy másik részt, amelyet áruk vagy szolgáltatások előállítása vagy nyújtása, vagy igazgatási célok érdekében tartanak. Ha ezeket a részeket elkülönülten lehetne értékesíteni, akkor a Csoport a részeket egymástól elkülönítetten sorolja be befektetési vagy saját használatú ingatlanként. Ha a részek egymástól elkülönítetten nem adhatók el, az ingatlan csak akkor tekinthető befektetési célú ingatlannak, ha csak egy jelentéktelen részt tartanak áruk vagy szolgáltatások előállítása vagy nyújtása, vagy igazgatási célok érdekében. 2015 és 2016 években a Csoport nem rendelkezett olyan ingatlanokkal, melyek esetében a leírt elkülönült kezelés lenne alkalmazandó.

A Csoport kiegészítő szolgáltatásokat nyújthat az általa birtokolt ingatlanok bérlői számára. Az ilyen ingatlanokat akkor kezeli befektetési célú ingatlanként, ha a szolgáltatások a megállapodás egészéhez képest jelentéktelenek. 2015-ben és 2016-ban a Csoport nem nyújtott jelentős kiegészítő szolgáltatásokat a bérlői számára.

A konszolidált pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak olyan ingatlanokat, melyeket a konszolidálásba bevont vállalatok más konszolidálásba bevont vállalatoknak adnak bérbe. Az ilyen ingatlanok a csoport szempontjából saját használatú ingatlannak minősülnek.

2015 és 2016 években a Csoport azon ingatlanjai, melyekre az üzleti év végén még aláírt értékesítési szerződéssel nem rendelkezik mind befektetési célú ingatlannak minősülnek. A Csoport a befektetési célú ingatlanokat kezdetben bekerülési értéken értékeli. Az ügyleti költségeket a kezdeti értékelésben veszi figyelembe. A beszerzést követően valós érték modell alapján értékeli az ingatlanokat. A befektetési célú ingatlan valós értéke az az ár, amelyet az ingatlan értékesítésekor kapnának, egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában. Az ingatlanok valós értékében bekövetkező változásból eredő

bármely nyereséget vagy veszteséget azon időszak eredményében kerül elszámolásra, amelyben az keletkezett.

A Csoport esetében az ingatlanok befektetési célú ingatlanként történő besorolása – a Csoport fő tevékenysége következtében - egyszerűen és egyértelműen megállapítható.

3.10. Értékesítésre tartott eszközök

A Csoport akkor minősít egy befektetett eszközt (vagy elidegenítési csoportot) értékesítésre tartottnak, ha annak könyv szerinti értéke elsődlegesen egy értékesítési ügylet, nem pedig a folyamatos felhasználás során fog megtérülni.

A Csoport az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközt (vagy elidegenítési csoportot) annak könyv szerinti értéke és az értékesítés költségeivel csökkentett valós értéke közül az alacsonyabban értékeli. Amikor az értékesítés várhatóan egy éven túl történik, a Csoport az értékesítés költségeit azok jelenértékén értékeli. Az értékesítés költségeinek jelenértékében bekövetkező bármilyen, az idő múlásával beálló növekedést a nyereségben vagy veszteségben mutatja ki, finanszírozási költségként.

A Csoport 2015 és 2016 évi konszolidált pénzügyi kimutatásaiban szereplő értékesítésre szánt eszközök mind olyan ingatlanok, amelyekre már tárgyévben megszületett az adásvételi szerződés, de a tulajdonjog átszállása csak következő évben történik. Ezek az ingatlanok az értékesítési költségekkel csökkentett eladási áron kerülnek kimutatásra. Ebből kifolyólag az ingatlanok a szerződés aláírásának évében átértékelésre kerülnek, így maga az értékesítés már rendszerint nem jár eredmény hatással.

3.11. Üzleti kombinációk elszámolása és goodwill

Amikor a Társaság ellenőrzést szerez egy másik gazdálkodó egység (felvásárolt) felett (üzleti kombináció), a tranzakció a következők szerint kerül elszámolásra:

Az akvizíció időpontja az az időpont, amikor a Társaság ténylegesen megszerzi a felvásárolt feletti ellenőrzést. Ezt megelőzően a befektetésekre adott előlegek az egyéb eszközök között kerülnek kimutatásra.

A goodwill-t - amely a felvásároltért fizetett ellenérték és a megszerzett azonosítható eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek akvizíció időpontjában érvényes valós értékéből a Társaságra eső részt meghaladó többlet - az immateriális javak között kell szerepeltetni a konszolidált pénzügyi kimutatásokban, halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken.

A negatív goodwill-t, ami a megszerzett azonosítható eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek akvizíció időpontjában érvényes valós értékéből a Társaságra eső résznek az akvizíció költségét meghaladó többlete, bevételként azonnal el kell számolni a konszolidált átfogó jövedelemkimutatásban.

Ha a Csoport már nem kontrollál egy leányvállalatot, akkor kivezeti a leányvállalat eszközeit (a goodwill-lal együtt) és kötelezettségeit azok könyv szerinti értékén abban az időpontban, amikor a kontroll véget ér, és az eredménykimutatásban elszámolásra kerül az anyavállalatot megillető nyereség vagy veszteség.

Legalább évente, de ha az események vagy a körülményekben bekövetkező változások értékvesztésre utalnak gyakrabban is megvizsgálásra kerül az akvizícióban szerzett goodwill értékvesztésének szükségessége. A goodwill arra a pénztermelő egységre kerül allokálásra, amely esetében várható az akvizícióhoz köthető szinergia nyújtotta haszon realizálódása.

A Csoport jelenleg nem rendelkezik olyan leányvállalattal, amelynek megszerzési, piaci értéken értékelt eszközeinek és kötelezettségeinek összege alatta maradt volna a megszerzett részesedés ellenértékének.

3.12. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a konszolidált mérlegben a pénzeszközök, vevő- és egyéb követelések, szállító- és egyéb kötelezettségek, kapott hitelek és nyújtott kölcsönök, lízing kötelezettségek. A pénzügyi instrumentumok az alapul szolgáló szerződéses kötelezettségek valós tartalma alapján kerülnek besorolásra eszköz-, kötelezettség- vagy tőkeelemként. A kötelezettségek közé sorolt pénzügyi instrumentumokhoz kapcsolódó kamatok, osztalékok, nyereségek és veszteségek felmerüléskor az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra. A saját tőkében megjelenő pénzügyi instrumentumok tulajdonosainak nyújtott juttatások a saját tőkével szemben kerülnek elszámolásra. Az összetett pénzügyi instrumentumok esetében először azok kötelezettség része kerül értékelésre, a tőkerész maradványösszegként kerül meghatározásra. Az eredménykimutatásban elszámolt és valós értéken nyilvántartott eszközökön kívüli pénzügyi eszközöket minden mérleg fordulónapon felülvizsgálják, szükséges-e értékvesztést elszámolni. A pénzügyi eszközök értékvesztésének összege a könyv szerinti értékének, illetve a várható jövőbeni pénzáramok eredeti effektív kamatrátával való diszkontált jelenértékének a különbözete.

a) Besorolás

A Társaságok a pénzügyi eszközöket az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések valamint az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriákba sorolja. A besorolást a pénzügyi eszközök beszerzésének célja határozza meg. A vezetés a pénzügyi eszközök besorolását a kezdeti megjelenítéskor határozza meg.

b) Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A mérlegben és a cash flow kimutatásban a pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek a készpénzt és a látra szóló bankbetéteket tartalmazzák.

c) Nyújtott Kölcsönök, követelések

A kölcsönök és követelések olyan fix vagy meghatározható kifizetéssel rendelkező nem származékos pénzügyi eszközök, melyeket nem jegyeznek aktív piacokon.

d) Felvett hitelek

A hitelek kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett összeg és a visszafizetendő érték közötti különbözet a kötelezettség futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A hitelkeret rendelkezésre tartási díjai tranzakciós költségként kerülnek megjelenítésre (és így a hitel amortizált bekerülési értékének és effektív kamatlábjának számításakor figyelembe kell őket venni), amennyiben valószínűsíthető, hogy a rendelkezésre álló hitel adott része lehívásra kerül. Ebben az esetben a már kifizetett díj a lehívásig visszahatárolásra kerül. Ezzel szemben, amennyiben nem valószínű, hogy a hitel adott része lehívásra kerül, a díj a hitelkeret rendelkezésre tartásának időszaka alatt kerül elszámolásra, az eredmény terhére.

Az olyan általános és egyedi hitelfelvételi költségek, melyek közvetlenül olyan minősített eszköz beszerzéséhez, megépítéséhez vagy előállításához kapcsolódnak, amely eszköz esetében jelentős idő szükséges ahhoz, hogy az a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető legyen, a tételek aktiválásra kerülnek. A Csoport 2015 és 2016 években ilyen minősített eszközzel nem rendelkezett.

e) Vevőkövetelések

A vevőkövetelések a vevőktől a szokásos üzletmenet során nyújtott szolgáltatásokért járó összegeket tartalmazzák. Ha az összegek várhatóan egy éven belül befolyznak, akkor a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra, egyéb esetben a befektetett eszközök között kerülnek bemutatásra. A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

f) Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban. A szállítói kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerülnek besorolásra, ha teljesítésük egy éven belül esedékes. Egyéb esetben a hosszú lejáratú kötelezettségek közé kerülnek bemutatásra. A szállítói kötelezettségek kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbiekben pedig az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

g) Lízingek

A Csoport 2015 és 2016 évekre készített konszolidált pénzügyi kimutatása csak lízing kötelezettségeket tartalmaz, lízing követeléseket nem.

A lízing azon típusa, amelynél a tulajdonlással járó kockázatok és haszon jelentős része a lízingbe adónál marad, operatív lízingként kerül elszámolásra.

A Csoport által lízingelt tárgyi eszközök pénzügyi lízingként kerülnek bemutatásra, mivel a lízing során lényegében a lízingelt eszköz tulajdonjogával járó kockázat és a haszon döntő többsége átruházásra kerül. A pénzügyi lízing ügyletek a lízing kezdetkor aktiválásra kerülnek a lízingelt eszköz valós értéke és a minimális lízingdíjak jelenértéke közül az alacsonyabbik értéken. Minden kifizetett lízingdíj tőkére (kötelezettség) és kamatra (költség) kerül felosztásra. A kapcsolódó (kamatköltségeket nem tartalmazó) kötelezettségeket a Csoport a Pénzügyi lízing kötelezettség sorokon, a hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között mutatja be, attól függően, hogy éven belül, vagy éven túl fizetendő kötelezettségekről van-e szó. A finanszírozási díj kamat része az eredményben minden időszakban a fennálló lízingkötelezettségre számított állandó kamatlábbal kerül elszámolásra. A pénzügyi lízing

keretében megszerzett eszközökre értékcsökkenés kerül elszámolásra az eszköz hasznos élettartama és a haszonbérlet időtartama közül a rövidebb időszak figyelembe vételével.

h) Megjelenítés és értékelés

Pénzügyi eszköz vásárlása vagy értékesítése a tranzakció teljesítésének napján kerül elszámolásra, vagyis azon a napon, amelyen a Csoport kötelezettséget vállal az eszköz megvásárlására vagy értékesítésére. A befektetések kezdetben a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kerülnek megjelenítésre minden olyan pénzügyi eszköz esetében, amely nem eredménnyel szemben valós értéken van nyilvántartva. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, a tranzakciós költségek az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra. Pénzügyi eszközök kivezetésére akkor kerül sor, amikor a Társaságoknak az adott tételből származó cash flow-ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Társaságok egyben átruházták a tulajdonláshoz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat is. A kölcsönök és követelések a kezdeti megjelenítést követően az effektív kamatláb módszer használatával meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek a könyvekben.

i) Pénzügyi instrumentumok nettósítása

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek akkor kerülnek nettósításra és a mérlegben nettó összegként kimutatásra, ha a megjelenített összegek nettó elszámolása jogilag megengedett és a Csoport az összegeket nettó módon kívánja rendezni, vagy egyidejűleg kívánja az eszközt realizálni és a kötelezettséget rendezni.

j) Pénzügyi eszközök értékvesztése

(a)

A Társaság felméri minden egyes mérlegfordulónapon, hogy van-e objektív bizonyítéka annak, hogy egy pénzügyi eszköz értékvesztett lehet. Egy pénzügyi eszköz akkor minősül értékvesztettnek, ha objektív bizonyíték jelzi, hogy az eszköz kezdeti megjelenítését követően egy vagy több esemény negatív hatással volt az adott pénzügyi eszköz becsült jövőbeni pénzáramaira, ha az megbízhatóan becsülhető.

(b)

(c) A pénzügyi eszköz értékvesztettségére utaló objektív bizonyíték lehet a kötelezett fizetéseképtelensége, vagy fizetési nehézsége, a Társaságnak járó összeg átalakítása olyan feltételekkel, amelyekbe a Társaság egyébként nem ment volna bele, arra utaló jelzések, hogy a kötelezett csődbe jut, vagy egy kibocsátó értékpapírjának piaca megszűnik aktívnak lenni. E mellett, a tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok esetén a valós érték bekerülési érték alá történő jelentős vagy tartós csökkenése is objektív bizonyíték lehet az értékvesztettségére.

(d)

(e) Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszköz vonatkozásában az értékvesztés miatti veszteség az eszköz könyv szerinti értéke és a becsült jövőbeni pénzáramainak az eredeti effektív kamatlábbal diszkontált jelenértéke közötti különbség. Az értékvesztés miatti veszteség az eredményben egyéb ráfordításként kerül elszámolásra.

(f)

(g) Az egyedileg jelentős pénzügyi eszközök egyedileg kerülnek vizsgálatra értékvesztés szempontjából. A többi pénzügyi eszköz hasonló hitelkockázati jellemzőkkel rendelkező csoportokba kerül összevonásra és ezekre csoportos értékvesztési vizsgálatot alkalmaz a Társaság.

(h)

(i) Az értékesíthető pénzügyi eszközök értékvesztése úgy kerül elszámolásra, hogy az egyéb átfogó jövedelemben megjelenített és a valós érték értékelési tartalékában kimutatott felhalmozott veszteség átvezetésre kerül az eredménybe. Az eredménybe átvezetendő felhalmozott veszteség megegyezik a törlesztésekkel és amortizációval csökkentett bekerülési érték és az aktuális valós érték különbségével, csökkentve bármely korábban az eredményben elszámolt értékvesztés összegével. A pénz időértéke változásának tulajdonítható értékvesztés a kamatbevétel összetevőjeként kerül figyelembe vételre.

(j)

(k) Értékvesztés miatti veszteség visszairására akkor kerül sor, ha a visszairás objektív módon olyan eseményhez kapcsolható, amely az értékvesztés miatti veszteség elszámolása után következett be. Az amortizált bekerülési értéken értékelt, valamint az olyan értékesíthető pénzügyi eszközök esetében, amelyek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, a visszairás megjelenítése az eredményben történik. A tulajdonviszonyt megtestesítő értékesíthető pénzügyi eszközök esetében a visszairás megjelenítésére az egyéb átfogó jövedelemben kerül sor.

3.13. Jegyzett tőke

A Csoport a törzsrészcsevényeket saját tőkeelemként tartja nyilván. Az új törzsrészcsevények kibocsátásához közvetlenül hozzárendelhető járulékos költségek a saját tőkét csökkentő tételként jelennek meg.

3.14. Visszavásárolt saját részvény

A Csoport visszavásárolt saját részvényeket az aktuális közgyűlési felhatalmazással összhangban vásárolhat és a konszolidált éves beszámolóban saját tőkét csökkentő tételként mutatja be.

A visszavásárolt saját részvények értékesítésének eredménye közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra.

3.15. Céltartalék képzés, függő kötelezettségek

(l) Céltartalék képzésre abban az esetben kerül sor, ha a Társaságnak múltbeli események következtében meglévő jogi vagy vélelmezett kötelme van, amely megbízhatóan mérhető, és valószínű, hogy a kötelme kiegyenlítése gazdasági haszon kiáramlását fogja igényelni. Abban az esetben, ha gazdasági erőforrások kiáramlásának bizonytalansága elhanyagolható vagy biztos, a kötelme definíciószerűen nem céltartalék, hanem elhatárolás vagy kötelezettség.

(m)

(n) A Társaság nem képez céltartalékot, amennyiben a kötelezettség létezésének vagy a gazdasági erőforrások kiáramlásának valószínűsége nem több, mint 50 %. Ebben az esetben a Társaság függő kötelezettséget tesz közzé az egyedi pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletében.

(o)

(p) A Társaság függő követelést tesz közzé ha rendelkezik olyan kétséges követeléssel, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Társaság ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése fogja megerősíteni.

(q)

(r) A céltartalékok értékelése a várható jövőbeli cash flow-k diszkontálásával történik, a pénz időértékére és a kötelezettségre jellemző kockázatokra vonatkozó jelenlegi piaci értékítéletet tükröző, adózás előtti ráta alkalmazásával. Az idő múlását jelentő diszkont lebontása alkalmazásakor a céltartalék mérlegértéke évről évre nő a diszkonthatással. A növekmény kamatráfordításként kerül elszámolásra.

A Csoportnak 2015-ben és 2016-ben nem volt olyan kötelme, melynek alapján céltartalék képzés lett volna szükséges.

3.16. Osztalékfizetés

A Társaság részvényeseinek fizetendő osztalékot a Csoport a konszolidált pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

3.17. Árbevétel elszámolása

Az árbevételek a nyújtott szolgáltatásokért kapott vagy járó ellenérték valós értékén kerülnek értékelésre és az engedmények, visszaruk és áfa nélkül számított összegben. A Csoport akkor jeleníti meg az árbevételt, ha annak összege megbízhatóan mérhető, és valószínűleg részesül a jövőbeli gazdasági hasznokból.

2015-ben és 2016-ban a Csoport árbevétele kizárólag bérleti díjakból származott. A tovább számlázott szolgáltatások egyéb bevételként kerültek elszámolásra, mivel azok nem képezik a Csoport alap tevékenységét.

3.18. Kamatbevétel és osztalékbevétel

A kamatbevétel az effektív kamatláb módszerrel kerül megjelenítésre. Kölcsönök és követelések értékvesztése esetén a Csoport a könyv szerinti értéket a megtérülő összegre csökkenti, ami az instrumentum eredeti effektív kamatlábjával diszkontált becsült jövőbeli cash flow. A továbbiakban a diszkont visszafordulásából adódó különbözet kamatbevételként jelenik meg. Az értékvesztett kölcsönökből és követelésekből származó kamatbevétel azzal a kamatlábjában kerül elszámolásra, amelyet az értékvesztés kiszámításakor alkalmazott a Csoport. Az osztalékbevétel akkor kerül megjelenítésre, amikor a Csoport jogosulttá válik az osztalékra.

3.19. Tényleges és halasztott nyereségadó

A társasági adó ráfordítás a tényleges társasági adófizetési kötelezettség és a halasztott adó ráfordítás összege. Ennek megfelelően a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban az évente fizetendő társasági adó mértéke a magyarországi jogszabályok alapján meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely korrigálásra kerül a halasztott adó ráfordítás összegével.

A Csoport a társasági adót tekinti nyereségadónak az IAS 12 alapján, a helyi iparüzési adót és innovációs járulékot nem.

A halasztott adó a "mérlegbeni kötelezettség" módszere alapján került meghatározásra. A halasztott adó az eszközök és kötelezettségek számviteli könyv szerinti értéke, valamint az adófizetés céljából kiszámított értéke közötti átmeneti különbözetre kerül megjelenítése. Halasztott adó nem jeleníthető meg a következő átmeneti különbözetre esetében: eszközök vagy kötelezettségek kezdeti megjelenítése üzleti kombinációnak nem minősülő és sem a számviteli, sem az adóköteles nyereséget vagy veszteséget nem érintő ügyletben, továbbá a leányvállalatokba történő befektetésekhez kapcsolódó különbözetre olyan mértékig, amely mértékig a belátható jövőben valószínűsíthetően nem fordulnak vissza. A halasztott adó kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan vonatkozni fognak az átmeneti különbözetre, amikor azok visszafordulnak a mérlegfordulónapig hatályba lépett vagy lényegileg hatályba lépett törvények alapján. A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek egymással szembeni beszámítására akkor kerül sor, ha jogszabályilag kikényszeríthető jog áll fenn arra vonatkozóan, hogy a tényleges adóköveteléseket beszámítsák a tényleges adókötelezettségekkel szemben, továbbá olyan nyereségadókhöz kapcsolódnak, amelyeket ugyanaz az adóhatóság vetett ki ugyanarra az adóalanyra, vagy különböző adóalanyokra, amelyek azonban vagy nettó alapon kívánják rendezni tényleges adóköveteléseiket és adókötelezettségeiket, vagy adóköveteléseiket és - kötelezettségeiket párhuzamosan fogják realizálni.

A halasztott adó követelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérések várhatóan megtérülnek. A halasztott adó kötelezettség és követelés tükrözi a Csoport által megállapított, az eszközök és kötelezettségek mérleg fordulónapján fennálló adóvonzatát.

(s) Halasztott adó követelést csak olyan mértékben mutat ki a Társaság, amilyen

mértékben valószínű, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben az átmeneti különbözet felhasználható. A halasztott adó-követelések minden egyes mérlegfordulónapon felülvizsgálatra kerülnek és olyan mértékig csökkentésre kerülnek, amennyire a kapcsolódó adóelőny realizálása már nem valószínű.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben nettósításra kerülnek abban az esetben, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

3.20. Az egy részvényre jutó nyereség

A Csoport az egy részvényre jutó nyereség meghatározásához az adott időszakra vonatkozó eredményt és az adott időszaki átlagos, visszavásárolt saját részvéennyel csökkentett részvény darabszám hányadosát használta.

4. Valós érték meghatározás

A Csoport számviteli politikái és közzétételei megkövetelik a pénzügyi és nem pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározását.

Az IFRS 13 standard szerint a valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet alapján az értékelés időpontjában.

A valós értékek értékelési és közzétételi célokból a következőkben ismertetett módszerekkel kerültek meghatározásra. Ahol szükséges, az egyes megjegyzésben további információk kerültek közzétételre a valós érték meghatározása során tett feltételezésekről.

Értékesíthető pénzügyi eszközök

Az értékesíthető pénzügyi eszközök valós értéke a mérlegfordulónapon érvényes aktív piacon jegyzett záró vételi ajánlati ár alapján került meghatározásra.

Vevőkövetelések, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi eszközök

A vevőkövetelések és egyéb pénzügyi eszközök közzétételi célokból meghatározott valós értéke a jövőbeni pénzáramok mérlegfordulónapon fennálló piaci kamatlábbal diszkontált jelenértéke alapján került kiszámításra.

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékelése céljaira a Társaság független értékbecslők jelentéseiben szereplő valós értékeket használja fel.

A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének részleteit a 6. sz. jegyzetpont tartalmazza.

Szállítói tartozások, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi kötelezettségek

A szállítói tartozások és egyéb pénzügyi kötelezettségek közzétételi célokból meghatározott valós értéke a jövőbeni tőke és kamat pénzáramok mérlegfordulónapon fennálló piaci kamatlábbal diszkontált jelenértéke alapján került kiszámításra.

Származékos ügyletek

A Csoport 2015 és 2016 években származékos ügyletekkel nem rendelkezett.

5. Tárgyi Eszközök

	Műszaki gépek és berendezések	Irodai gépek, berendezések	Képzőművészeti alkotások	Egyéb járművek	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2015. 01. 01-én	28 709	4 426	31 590	5 651	70 376
Üzembe helyezés	-	-	-	-	-
Egyéb növekedések	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	-	-	-	-	-
Egyéb csökkenések	-	-	-	-	-
Egyenleg 2015. 12. 31-én	28 709	4 426	31 590	5 651	70 376

Egyenleg 2016. 01. 01-én	28 709	4 426	31 590	5 651	70 376
Üzembe helyezés	-	800	-	8 459	9 259
Egyéb növekedések	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	-2 000	-	-	-	-2 000
Egyéb csökkenések	-	-	-	-	-
Egyenleg 2016. 12. 31-én	26 709	5 226	31 590	14 110	77 635

	Műszaki gépek és berendezések	Irodai gépek, berendezések	Képzőművészeti alkotások	Egyéb járművek	Összesen
Értékcsökkenés					
Egyenleg 2015. 01. 01-én	-5 118	-4 085	-	-2 595	-11 798
Tárgyévi értékcsökkenés	-1 380	-78	-	-1 056	-2 514
Értékvesztés	-	-	-	-	-
Értékvesztés visszairása	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	376	-	-	-	376
Egyéb változások	-	-	-	-	-
Egyenleg 2015. 12. 31-én	-6 122	-4 163	-	-3 651	-13 936

Egyenleg 2016. 01. 01-én	-6 122	-4 163	-	-3 651	-13 936
Tárgyévi értékcsökkenés	-1 380	-184	-	-1 566	-3 130
Értékvesztés	-	-	-	-	-
Értékvesztés visszairása	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	2 000	-	-	-	2 000
Egyéb változások	-	-	-	-	-
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-5 502	-4 347	-	-5 217	-15 066

	Műszaki gépek és berendezések	Irodai gépek, berendezések	Képzőművészeti alkotások	Egyéb járművek	Összesen
Nettó érték					
Egyenleg 2015. 01. 01-én	23 591	341	31 590	3 056	58 578
Egyenleg 2015. 12. 31-én	22 587	263	31 590	2 000	56 440
Egyenleg 2016. 12. 31-én	21 207	879	31 590	8 893	62 569

Az egyéb járművek kategória négy lízingelt személyautót tartalmaz. További részleteket a lízingelt eszközökről a 15. sz. jegyzetpont tartalmaz. A Csoport tulajdonában álló képzőművészeti alkotások a hotel épületében található festmények.

6. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok könyvszerinti értéke (THUF)		2016.	2015.
Nyitó egyenleg 01.01-én		2 030 665	2 368 465
Növekedések	Beszerezés	53 000	-
	Ráaktivált beruházás	1 896	24 017
	Valós értékre történő felértékelés	223 900	338 130
Csökkenések	Értékesítés	-367 300	-
	Átvezetés értékesítésre tartott eszköz	-11 000	-700 000
	Valós értékre történő leértékelés	-143 259	-
	Értékesítés vesztesége	-23 703	-
Egyéb növekedések és csökkenések		1	53
Záró egyenleg 12.31-én		1 764 200	2 030 665

A Csoport befektetési célú ingatlanjai egy Budapest területén található hotel épületet, továbbá egyéb Magyarország területén található épületeket és telkeket foglalnak magukban.

A befektetési célú ingatlan bérbe adás bevétele és költsége:

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj bevétele a 24. pont részletezi. Az ingatlanok bérbeadásához közvetlenül kapcsolódó költségek értéke nem jelentős, mivel az üzemeltetés során felmerülő kiadások elsősorban közvetlenül a bérlőket terhelik.

A befektetési célú ingatlanok értékelése:

A Csoport valós értéken értékeli a befektetési célú ingatlanjait. Az ingatlanok valós értéke független szakértő értékbecslő riportja alapján kerül meghatározásra döntően összehasonlító piaci árak módszerével. A választott független szakértő megfelelő szakképesítéssel és helyi tapasztalattal rendelkezik az azonos típusú ingatlanok értékelésében. 2016.12.31-én a Csoport teljes ingatlan állományán belül kevesebb, mint 1%-ot képviselnek a költség alapú módszerrel, míg több, mint 99%-ot a piaci összehasonlító árak módszerével értékelt ingatlanok. Ebből kifolyólag a költség alapú módszerrel értékelt ingatlanok, illetve azok értékelési módszerének hatása a Csoport vagyoni helyzetének megítélésére nem jelentős.

Az összehasonlító árak módszerével megállapított valós értékek alapját a nem aktív piacon megfigyelhető hasonló termékek piaci árai képezik, melyek az Nemzetközi Beszámolási Standardok (IFRS) szerinti második szintű input adatok csoportjába tartoznak.

A 2015 évi egyenleg korrekciója (lényeges hiba javítása miatt):

	2015.01.01.	2015.12.31.
Befektetési célú ingatlanok korábbi értéke	2 534 275	2 874 665
Befektetési célú ingatlanok újra megállapított értéke	2 368 465	2 030 665
Korrekció összege	-165 810	-844 000

2015.01.01.:

- a) Korábban tévesen konszolidálásra került a Kokron Kft. (társult vállalkozás) 144 000 eFt értékű befektetési célú ingatlanja. A hiba korrekciójának számszerűsítését a 29. sz. jegyzetpont tartalmazza.
- b) A Csoport 2015-ben értékesített egy balatonkenesei ingatlant. A tulajdonjog átruházás csak 2015-ban következett be, viszont az adásvételi szerződést már 2014-ben aláírták. A Társaság korábban helytelenül a szerződött 20 500 eFt vételár fölötti 21 810 eFt értékkel mutatta ki az ingatlant 2014 év végén, szintén helytelenül a befektetési célú ingatlan kategóriában. 2014 év végén az ingatlan értékesítésre tartott eszköznek minősült, az értéke pedig már a szerződött eladási ár kellett volna legyen. A hiba korrekciójának hatása 2015.01.01-én:
 - *Befektetési célú ingatlanok: 21 810 eFt csökkenés*
 - *Értékesítésre tartott eszközök: 20 500 eFt növekedés*
 - *Eredménytartalék: 1 310 eFt csökkenés*

2015.12.31.:

- c) Korábban tévesen konszolidálásra került a Kokron Kft. (társult vállalkozás) 144 000 eFt értékű befektetési célú ingatlanja. A hiba korrekciójának számszerűsítését a 29. sz. jegyzetpont tartalmazza. A hiba korrekciója nincs hatással az alap és a „hígított” egy részvényre jutó eredmény (basic and diluted EPS) értékére.
- d) A Csoport 2016-ban értékesítette egyik befektetési célú ingatlanát. A tulajdonjog átruházás csak 2016-ban következett be, viszont az adásvételi szerződést már 2015-ben aláírták. A Társaság korábban is helyesen a szerződött 700 000 eFt vételárra értékelve mutatta ki az ingatlant 2015 év végén, de helytelenül a befektetési célú ingatlan kategóriában. 2015 év végén az ingatlan értékesítésre tartott eszköznek minősül. A hiba korrekciójának hatása:
 - *Befektetési célú ingatlanok: -700 000 eFt*
 - *Értékesítésre tartott eszközök: +700 000 eFt*A hiba hibák korrekciójának nincs jelentős hatása az alap és a „hígított” egy részvényre jutó eredmény (basic and diluted EPS) értékére.

Az ingatlanokra bejegyzett jelzalog:

A Csoport egyes eszközeire jelzalog került bejegyzésre, amelyek részletezését a következő felsorolás mutatja:

- Az Erste Bank Hungary Zrt.-től felvett hitel fedezeteként jelzálog került bejegyzésre a Csoport két ingatlanára, a Budapest III. kerületi hotel épületre és egy szintén III. kerületi telekre. A hotel tulajdonosa a Pannon Váltó Nyrt., a telek tulajdonosa a Pannon Dunapart Kft. A jelzálog csak 2015 év végén volt érvényben, mivel a hitel 2016-ban visszafizetésre került.
- Az OTP Banktól növekedési hitelprogram keretében felvett hitel fedezeteként összesen 110 000 eFt értékű jelzálog került bejegyzésre a Csoport két ingatlanára, két budakalászi telekre. A telkek tulajdonosa a Pannon Alfa Kft. A jelzálog csak 2015 év végén volt érvényben, mivel a hitel 2016-ban visszafizetésre került.
- A Pannon Takarékbank Zrt.-től felvett hitel fedezeteként vételi jog és összesen 600 000 eFt értékű jelzálog került bejegyzésre a Csoport két ingatlanára, két Budapest III. kerületi telekre. A telkek tulajdonosa a Pannon Váltó Nyrt. A jelzálog 2016.12.31-én még érvényben van, mivel a hitel nem került visszafizetésre 2016-ban.

7. Befektetések társult vállalkozásokban

Befektetések társult vállalkozásokban		2015.
Nyitó egyenleg 2015.01.01.		40 410
Növekedések	Kokron - arányos eredmény	83
	Pannon Property - arányos	67
Záró egyenleg 2015.12.31.		40 560

Befektetések társult vállalkozásokban		2016.
Nyitó egyenleg 2016.01.01.		40 560
Növekedések	Kokron - arányos eredmény	949
Csökkenések	Pannon Property - arányos	-111
Záró egyenleg 2016.12.31.		41 398

A Csoport két társult vállalkozásban érintett:

- A Kokron Szolgáltató Kft. (Székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Teleki utca 18.) 1998.07.28-án alakult, főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.
- A Pannon Property Beruházási és Ingatlanhasznosítási Kft. (Székhely: 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülõpart 102. sz. 1. em I/C iroda) 1997.08.13-án alakult, főtevékenysége szállodai szolgáltatás.

A Kokron Kft-ben 46,99 %-os, míg a Pannon Property Kft-ben 48,33%-os tulajdoni és szavazati aránnyal bír a Társaság.

A Társaság a korábbi évekhez hasonlóan a tőke módszert választja a részesedések értékelésére az IAS 27 standard hatálya alatt.

A két társult vállalkozás pénzügyi kimutatásainak fordulónapja december 31. A Csoport mindkét társult vállalkozást egyedileg jelentősnek tekinti. A társult vállalkozások pénzügyi információit az alábbi táblázat tartalmazza:

Kokron Kft.	2016.12.31.	2015.12.31.
Forgóeszközök	6 987	10 025
Befektetett eszközök	153 299	150 767
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-

Rövid lejáratú kötelezettségek	78 058	81 151
Árbevétel	21 642	20 403
Adózott eredmény	2 022	176
Pénzeszközök és pénz.	1 166	4 857
Kamatráfordítás	2 560	3 106
Értékcsökkenés	1 656	1 446
Társasági adókötelezettség	86	12
Saját tőke	80 695	78 674

Működési cash-flow	-4 061	366
Befektetési cash-flow	-4 189	-1 945
Finanszírozási cash-flow	4 559	106

Pannon Property Kft.	2016.12.31.	2015.12.31.
Forgóeszközök	19 344	19 601
Befektetett eszközök	1 386	2 823
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	16 307	19 250
Árbevétel	158 408	173 386
Adózott eredmény	- 231	139
Pénzeszközök és pénz.	8 320	7 834
Kamatráfordítás	78	39
Értékcsökkenés	1 547	982
Társasági adókötelezettség	322	355
Saját tőke	2 908	3 139

Működési cash-flow	596	854
Befektetési cash-flow	-110	-459
Finanszírozási cash-flow	1	2 477

8. Egyéb eszközök

Egyéb eszközök	2016.12.31.	2015.12.31.
Adott foglaló	-	7
Társult vállalatokkal szembeni elhatárolt bevétel	9 634	5
Egyéb vállalattal szembeni halasztott ráfordítás, elhatárolt bevétel	420	
Munkavállalókkal szembeni követelés	5 704	5
Adók	2 242	
Pótbefizetés	1 226	1
Fizetett előlegek	205	-
Kaució	110	
Egyéb	560	
Összesen	20 101	20

Az egyéb eszközök legnagyobb részét 2016-ben a Pannon Property Kft-vel, illetve a Kokron Kft-vel szembeni elhatárolt bevétel teszi ki, ami 2015-ről 2016-ra 4 554 eFt-tal nőtt.

9. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2016.12.31.	2015.12.31.
Pénztár	320	793
Elszámolási betétszámla	209 400	42 817
Összesen	209 720	43 610

10. Értékesítésre tartott eszközök

	Értékesítésre tartott ingatlanok (THUF)	2016.	2015.
Nyitó egyenleg 01.01-én		700 000	20 500
	Átsorolás befektetési célú ingatlanokról	11 000	700 000
	Értékesítés	-700 000	-20 500
Záró egyenleg 12.31-én		11 000	700 000

a) A Csoport 2015-ben értékesített egy balatonkenesei ingatlant 20 500 eFt értékben, amely 2015-ben helytelenül a befektetési célú ingatlanok között került kimutatásra. Mivel az adás-vételi szerződést már 2014-ben megkötötték, az ingatlan 2014.12.31-én már akkori, jelenlegi állapotában készen állt az azonnali értékesítésre szokásos feltételek alapján és az értékesítés nagyon valószínű (megtörtént). Így, az ingatlan teljesítette az IFRS 5 Értékesítésre tartott ingatlan definícióját és annak megfelelően került kimutatásra ezen IFRS konszolidált beszámoló nyitó adataiban.

Bővebben lásd még: 6. sz. jegyzetpont.

b) A Csoport 2016-ban értékesítette egyik befektetési célú ingatlanát 700 000 eFt értékben, amely 2015-ben helytelenül a befektetési célú ingatlanok között került kimutatásra. Mivel az adás-

vételi szerződést már 2014-ben megkötötték, az ingatlan 2014.12.31-én már akkori, jelenlegi állapotába készen állt az azonnali értékesítésre szokásos feltételek alapján és az értékesítés nagyon valószínű (megtörtént). Így, az ingatlan teljesítette az IFRS 5 Értékesítésre tartott ingatlan definícióját és annak megfelelően került kimutatásra ezen IFRS konszolidált beszámoló nyitó adataiban.

Bővebben lásd még: 6. sz. jegyzetpont.

11. Saját tőke elemek

a) Jegyzett tőke

A jegyzett részvénytőke 2015 és 2016 során nem változott, minden év végén és 2015.01.01-jén 1.750.000 db engedélyezett, kibocsátott és teljes mértékben befizetett törzsrészvényből áll.

A részvények névértéke egyenként 1.000 Ft. A törzsrészvények birtokosai a Társaság közgyűlésén részvényenként egy szavazatra, valamint a megállapított osztaléokra jogosultak.

b) Tőketartalék

A tőketartalék a Pannon-Váltó Nyrt. megalakulása során keletkezett, 2015 és 2016 során nem változott, az üzleti évek végén és 2015.01.01-jén 343 818 eFt. Az érték változatlanosságának oka, hogy a tőketartalék közvetlenül nem felosztható, összege csak bizonyos esetekben változhat (eszköz-kivonással együtt járó tőketartalék-kivonás, illetve a saját tőke többi elemébe történő átvezetés).

Eredménytartalék

A Csoport eredménytartaléka az előző évek felhalmozott eredményeinek, valamint a tárgyév eredményének a tulajdonosoknak kifizetett osztalékkal csökkentett értékét tartalmazza.

c) Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények a Csoport tulajdonában lévő saját részvények könyv szerinti értékét tartalmazza.

A visszavásárolt saját részvények értéke 530 600 eFt 2015. január 1-je és 2016. december 31-e között.

12. Nem ellenőrző (leányvállalatokban külső tulajdoni részesedés)

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző (leányvállalatban külső tulajdoni részesedés) részesedések értékének alakulását mutatja, összhangban a konszolidált saját tőke változás kimutatással:

Nem ellenőrző (leányvállalatban külső tulajdoni részesedés)	2016.	2015.
Egyenleg 01.01-én	470 514	350 855
Kisebbségi részesedés újonnan alapított leányvállalatban	-	-
Leányvállalatok tárgyévi eredményéből a kisebbségi (leányvállalati külső) tulajdonosokra jutó rész	-20 499	73 157
Leányvállalati üzletrész eladása/ vásárlása miatti kisebbségi részesedés csökkenése/ növekedése	-293 753	46 502
Egyenleg 12.31-én	156 262	470 514

A következő leányvállalat(ok) kapcsán merül fel nem ellenőrző (leányvállalatokban külső tulajdoni) részesedés:

Leányvállalat	2016.	2015.
Pannon Alfa Kft.	15,39 %	41,14 %

A Pannon Váltó Nyrt. 2015 folyamán a tulajdonában lévő 313 800 eFt névértékű Pannon Alfa Kft. üzletrészt felosztotta egy 273 800 eFt és egy 40 000 eFt névértékű üzletrészre, majd a 40 000 eFt névértékű üzletrészt 50 000 eFt vételáron értékesítette egy harmadik fél Kft.-nek. Ezáltal a Csoport, Pannon Alfa Kft. kapcsán meglévő, nem ellenőrző részesedése 35,91 %-ról 41,14 %-ra növekedett.

2016 során a Pannon Váltó Nyrt. visszavásárolt a harmadik fél Kft.-től 300 000 eFt vételár fejében a 197 000 eFt névértékű üzletrészt, amellyel a Pannon Alfa Kft. kapcsán megmaradó, nem ellenőrző részesedés 41,14 %-ról 15,39 %-ra csökkent.

Az egyedileg jelentősnek minősített leányvállalat(ok) főbb pénzügyi információi a következők:

Pannon Alfa Kft.	2016.12.31.	2015.12.31.
Forgóeszközök	72 853	6 608
Befektetett eszközök	943 270	1 270 465
Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 681	109 876
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 379	26 481
Árbevétel	12 962	17 955
Adózott eredmény	- 132 653	177 341
Pénzeszközök és pénz.	71 250	6 608
Kamatráfordítás	- 2 044	- 3 113
Értékcsökkenés	- 451	-
Társasági adókötelezettség	- 2 680	- 544
Saját tőke	1 008 063	1 140 716

13. Hosszú lejáratú hitelek éven túli része és rövid lejáratú része

Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	2016.12.31.	2015.12.31.
Bankhitelek	229 385	152 503

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	2016.12.31.	2015.12.31.
Bankhitelek	19 352	437 407

Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	2016.12.31.	2015.12.31.
OTP Bankhitel	-	67 273
Erste Bankhitel	-	-
Takarék (50 Millió Ft)	-	20 994

Takarék (85 Millió Ft)	-	64 236
Takarék (250 Millió Ft)	229 385	-
Összesen	229 385	152 503

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	2016.12.31.	2015.12.31.
OTP Bankhitel	-	9 098
Erste Bankhitel	-	382 599
Takarék (50 Millió Ft)	-	27 796
Takarék (85 Millió Ft)	-	17 914
Takarék (250 Millió Ft)	19 352	-
Összesen	19 352	437 407

Bankhitelek	Pénznem	Nominális kamat	Szerződés szerinti esedékesség éve	Vég-törlesztés éve	2016.12.31.		2015.12.31.	
					Nominális érték	Könyv szerinti érték	Nominális érték	Könyv szerinti érték
Jelzáloghitel - OTP Bankhitel	HUF	2,5%	2023	2016	-	-	85 041	76 372
Jelzáloghitel - Erste Bankhitel	HUF	2,5%	2016	2016	-	-	390 000	382 599
Jelzáloghitel - Pannon Takaréknál (50 Millió Ft)	HUF	JBA+3,5%	2017	2016	-	-	48 914	48 790
Jelzáloghitel - Pannon Takaréknál (85 Millió Ft)	HUF	JBA+3,5%	2018	2016	-	-	82 456	82 150
Jelzáloghitel - Pannon Takaréknál (250 Millió Ft)	HUF	JBA+2,9%	2019	-	250 000	248 737	-	-
Összesen					250 000	248 737	606 411	589 911

JBA: jegybanki alapkamat

A Társaságok 2015.12.31-én négy jelzáloghitellel rendelkeztek 589 911 eFt értékben (1 db. OTP bankhitel, 1 db. Erste bankhitel és 2 db. Pannon Takaréknál bankhitel), amelyből 437 407 eFt rövid lejáratú, míg 152 503 eFt hosszú lejáratú rész. A Társaságok 2016-ban végtörlesztették az összes fennálló hiteltartozásukat, és a Pannon Takaréknál Banktól újabb jelzáloghitelt vettek fel 250 000 eFt értékben. Így, a 2016.12.31-én fennálló hitelkötelezettségük (amortizált bekerülési értéken) 248 737 eFt, melyből 19 352 eFt rövid lejáratú, míg 229 385 eFt hosszú lejáratú kötelezettség.

14. Halasztott adókötelezettség

A következő táblázat a Csoport halasztott adó egyenlegeinek alakulását mutatja be a mögöttes átmeneti különbözetek szerint megbontva.

+/- eszköz/kötelezettség	2015.01.01.	Változás eredménnyel szemben elszámolva	2015.12.31.	Változás eredménnyel szemben elszámolva	2016.1 2.31.
Befektetési célú ingatlanok	-1 610	-49 350	-50 960	22 062	-28 898
Hosszú lejáratú hitelek, lízingek	0	-786	-786	605	-181
Elhatárolt veszteségek	102	17 033	17 135	9 613	26 748
Egyéb tételek	-3 151	3 143	-8	72	64
Halasztott adó eszközök összesen	102	17 033	17 135	9 700	26 835
Halasztott adó kötelezettségek	-4 761	-46 994	-51 755	22 653	-29 102
Nettósítás hatása	102		17 135		26 835
Nettó halasztott adó	-4 659	-29 961	-34 620	32 353	-2 267

	2015.	2016.
Korábbi évek felhalmozott vesztesége alapján halasztott adó követeléseként ki nem mutatott érték	74 282	56 574

	Felhasználható veszteség	Felhasználható 2025.12.31-ig	Felhasználható 2020.12.31-ig	Felhasználható 2021.12.31-ig
2015.12.31.	742 823	710 012	32 811	0
2016.12.31.	628 599	566 517	32 811	29 271

2017-től változik a társasági adó mértéke Magyarországon. A 2016-os és azt megelőző üzleti évekre vonatkozó adómérték 500 millió forint adóalapig 10%, a fölé eső adóalap részre pedig 19%. A 2017-es és azt követő üzleti évekre vonatkozó adómérték 9% a teljes adóalapra.

15. Pénzügyi lízing kötelezettség

Pénzügyi lízingkötelezettség (rövid lejáratú)	2016.12.31.	2015.12.31.
Budapest Autófinanszírozási Zrt.	-	420
Merkantil Bank Zrt.	-	514
MKB Euroleasing Autólízing Zrt.	371	-
Unicredit Leasing	455	-
Összesen	826	934

Pénzügyi lízingkötelezettség (hosszú lejáratú)	2016.12.31.	2015.12.31.
Budapest Autófinanszírozási Zrt	-	-
Merkantil Bank Zrt	-	-
MKB Euroleasing Autólízing Zrt.	1 830	-
Unicredit Leasing	1 851	-
Összesen	3 681	-

Pénzügyi lízing kötelezettségek	Jövőbeli minimális lízingdíj		Kamat		Minimális lízingdíj jelenértéke	
	2016.12.31	2015.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.
1 éven belül	1 129	1 001	303	67	826	934
1 és 5 év között	4 231	-	550	-	3 681	-
5 évet meghaladó	-	-	-	-	-	-
Összesen	5 360	1 001	853	67	4 507	934

A Társaság 2015-ben két pénzügyi lízinggel rendelkezett, (Budapest Autófinanszírozási Zrt., Merkantil Bank Zrt.) melyek 2016-ban lejártak, és a Társaság vételi opcióból kifolyólag megvásárolta a lízingelt gépjárműveket. 2016-ban szintén két pénzügyi lízinggel rendelkezik (MKB Euroleasing Autólízing Zrt., Unicredit Leasing), melyek ez évben indultak, futamidejük 4 év (lejáratuk: 2021).

A 2015-ben meglévő két lízingelt gépjármű bruttó vételárának összege: 7 076 eFt, az induló éves kamatláb mértéke 17,25% és 13,65, míg a 2016-ban lízingelt két gépjármű bruttó vételárának összege: 11 573 eFt, az induló éves kamatlábak mértéke 10,28% és 5,37%.

A 2016-ban lízingelt két gépjármű nettó maradványértékének összege: 1 132 eFt.

16. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és PIE	2016.12.31.	2015.12.31.
Adók	52 032	4 031
Részvényesekkel szembeni kötelezettség	11 819	11 923
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	579	447
Kaució	114	7 114
Foglaló	500	70 000
Osztalék	100	100
Elhatárolt költségek	953	16 730
Egyéb	144	19 382
Összesen	66 241	129 727

2016-ban az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek legnagyobb része adókötelezettség, amelynek több mint a fele áfakötelezettség, és több, mint 40 %-a társasági adókötelezettség.

17. Értékesítés árbevétele

Értékesítés árbevétele	2016.	2015.
Hotel épület bérleti díj bevétele	9 740	8 470
Egyéb befektetési célú ingatlanok bérleti díj bevétele	13 504	19 403
Összesen	23 244	27 873

Az árbevétel teljes összege Magyarország területén lévő eszközök, belföldi illetőségű személyeknek történő bérbe adásából származik.

18. Egyéb bevételek

Egyéb bevétel	2016.	2015.
Továbbszámlázott szolgáltatás	68	683
Építési terv értékesítés	50	-
Egyéb	8	3
Összesen	126	686

Az egyéb bevételek egyenlege 2015-ről 2016-ra jelentősen csökkent, ami elsősorban a közvetített szolgáltatások 90 %-os csökkenésének köszönhető.

19. Működési ráfordítások

Működési ráfordítások	2016.	2015.
Adminisztrációs költségek	4 085	907
Gépjárművekhez kapcsolódó költségek	827	423
Közüzemi szolgáltatások díjai	869	909
Biztosítási díjak	3 306	256
Szakértői szolgáltatások díjai	15 273	5 667
Könyvelés/Könyvvizsgálati szolgáltatások díjai	8 652	5 228
Hatósági díjak	1 041	246
Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások díjai	4 151	2 844
Egyéb	298	366
Összesen	38 502	16 846

2016-ban a működési ráfordítások legnagyobb részét a szakértői szolgáltatások díjai teszik ki, amelyek brókeri, ügyvédi, pályázati szakértői, értékbecslési illetve közjegyzői díjakat tartalmaznak.

20. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2016.	2015.
Átlagos statisztikai létszám	3 fő	3 fő
Béreköltség	7 930	7 720
Béren kívüli juttatás	1 170	1 159
Adók, járulékok	2 509	2 446
Egyéb	310	295
Összesen	11 919	11 620

2016-ban nem történt változás az alkalmazottak körében előző évhez képest.

21. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	2016.	2015.
Adók	14 762	8 352
Építési terv leírás	1 059	-
Adott támogatás	37 000	-
Közvetített szolgáltatások	68	683
Egyéb	628	140
Összesen	53 517	9 175

Az egyéb ráfordítások összege 2015-ről 2016-ra jelentősen, 44 342 eFt-tal növekedett, melynek oka a 2016-ban megjelent egyéb ráfordítások közel 70 %-át kitevő alapítványoknak és egyesületeknek adott támogatás.

22. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevétele	2016.12.31	2015.12.31
Kamatbevétel társult vállalattól	2 105	2 461
Egyéb kamatbevétel	355	57
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	1 263	1
Árfolyamnyereség	97	705
Bankkamat	4	67
Összesen	3 824	3 291

2016-ban nem történt nagymértékű változás a pénzügyi műveletek bevételeit illetően. Legnagyobb részét mind 2015-ben, mind 2016-ban a Kokron Kft-vel, illetve a Pannon Property Kft-vel szembeni kamatbevétel teszi ki.

23. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordítása	2016.	2015.
Hitelkamat	8 849	20 704
Lízingkamat	418	797
Összesen	9 267	21 501

A pénzügyi műveletek ráfordítása 2015-ről 2016-ra jelentősen csökkent, melynek oka, hogy 2016-ban végtörlesztésre került a fennálló négy jelzáloghitel, és az új hitel 2016 októberében került felvételre.

24. Jövedelemadó ráfordítás

Jövedelemadó ráfordítás	2016.	2015.
Tárgyévi társasági adó ráfordítás	21 941	1 491
Korábbi halasztott adó ráfordítás	-	29 961
Korábbi halasztott adó bevétel	-32 353	-
Jövedelemadó ráfordítás összesen	-10 412	31 452

Effektív adókulcs levezetése	2015.12.31	2015.12.31
	%	eFt
Időszak eredménye	-	277 022
Nyereségadó ráfordítás	-	31 452
Adózás előtti eredmény	-	308 474
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	10,00%	30 847
Korábban ki nem mutatott negatív adóalapok adóhatása	0,47%	-1 445
Tárgyévi negatív társasági adóalap, melyre nem lett képezve halasztott adóráfordítás	1,06%	3 281
Minimumadó	0,15%	459
Előző évek módosításai	-0,51%	-1 587
Egyéb	-0,03%	-103
Összesen	10,20%	31 452

Effektív adókulcs levezetése	2016.12.31	2016.12.31
	%	eFt
Időszak eredménye	-	-20 871
Nyereségadó ráfordítás	-	-10 412
Adózás előtti eredmény	-	-31 283
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	10,00%	-3 128
Eltérő adókulcsok hatása	4,17%	-1 304
Adókulcs változás hatása	11,07%	-3 462
Nem levonható ráfordítások	-0,52%	162
Korábban ki nem mutatott negatív adóalapok adóhatása	8,57%	-2 680
Összesen	33,28%	-10 412

25. Működési szegmensek

A Csoport vezetői megközelítése, annak tevékenysége, a szolgáltatásainak jellege, a vevőinek típusa, a szolgáltatások nyújtásához alkalmazott módszerek alapján egyetlen szegmensnek tekintendő.

25.1. A termékekre, szolgáltatásokra és a földrajzi területekre vonatkozó információk

A Csoport értékesítésének árbevétele teljes egészében belföldi ingatlanjainak bérbe adásából származik belföldi vevőkkel szemben. A bérleti bevétel megoszlása vevő kör szerint:

	2016.	2015.
Csoporton kívüli felekkel szemben	13 504	19 403
Társult vállalkozásokkal szemben	9 740	8 470
Összes árbevétel	23 244	27 873

25.2. A főbb vevőkre vonatkozó információk

A Csoportnak két olyan vevője volt 2015-ben és 2016-ban, akikkel szemben realizált éves árbevétel elérte a Csoport árbevétel 10%-kát:

	2016.		2015.	
	Árbevétel	Összes árbevétel százalékában	Árbevétel	Összes árbevétel százalékában
Társult vállalkozással szembeni értékesítés	9 740	42%	8 470	30%
Egyéb partnerrel szembeni értékesítés	12 100	52%	17 354	63%
Jelentős vevőktől származó árbevétel összesen	21 840	94%	25 824	93%

26. Pénzügyi kockázatkezelés

26.1. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat az abból származó pénzügyi veszteség kockázata, hogy a vevő vagy valamely partner nem teljesít valamilyen szerződéses kötelmet. A Csoport szempontjából ez a kockázat a vevői követelések, a munkavállalókkal szembeni követelések és a nyújtott kölcsönök kapcsán merül fel.

A Csoport nem biztosít hitelkeretet vevői számára. A vevői tartozások (kinnlevőségek) év végi értékelése, intézkedések megtétele egyenként, vevőnként történik. A fizetési határidőn túli követelések az általános szabályok szerint akkor írhatók le hitelezési veszteségként, ha a követelés behajthatatlan követelésnek minősül.

Kiemelendő, hogy a Társaság koncentrált, kisszámú ügyfél részére végzi értékesítési tevékenységét, ami alacsony diverzifikációt jelent. A hitelezési kockázatot jelentősen csökkenti, hogy a vevői követelések és a kölcsönök többsége társult vállalkozásokkal szembeni követelés. A társult vállalkozásokkal szembeni követelések aránya:

Vevők	2016.12.31.	2015.12.31.
Társult vállalkozásokkal szembeni követelés	4 567	5 538
Csoporton kívüli partnerekkel szembeni követelés	44	65
Összesen	4 611	5 603
Társult vállalkozásokkal szembeni követelés aránya	99%	99%

A társult vállalkozásokkal szembeni követelés a Pannon Property Kft.-vel szemben áll fenn, és 2015-ről 2016-ra 970.803 Ft-tal csökkent.

Kölcsönök	2016.12.31.	2015.12.31.
Társult vállalkozások	48 966	43 404
Csoporton kívüli partnerek	26 025	-
Összesen	74 991	43 404
Társult vállalkozásokkal szembeni követelés aránya	95%	100%

2016-ban a Csoporton kívüli partnerekkel szembeni kölcsönök jelentős része, 22 000 eFt a Pannon Investor Zrt.-vel szemben állt fenn.

Az alábbi táblázatok szemléltetik a Társaságok kinnlevőségeinek lejáratát:

2015.					
Követelések esedékessége	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12	éven túl	Összesen
Társult vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök	43 404	-	-	-	43 404
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő	5 538	-	-	-	5 538
Csoporton kívüli vevőkkel szembeni követelés	65	-	-	-	65
Munkavállalókkal szembeni követelés	5 704	-	-	-	5704

2016.					
Követelések esedékessége	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	éven túl	Összesen
Társult vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök	48 966	-	-	-	48 966
Csoporton kívüli feleknek nyújtott kölcsönök	26 025	-	-	-	26 025
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő követelés	4 567	-	-	-	4 567
Csoporton kívüli vevőkkel szembeni követelés	44	-	-	-	44
Munkavállalókkal szembeni követelés	5 704	-	-	-	5 704

A Csoport lejárt kinnlevőséggel nem rendelkezett 2015 és 2016 év végén.

26.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit nem tudja esedékességkor kiegyenlíteni. A likviditás kezelés célja, hogy elegendő erőforrást biztosítson a kötelezettségek kiegyenlítésére akkor, amikor azok esedékessé válnak. A Csoport likviditás kezelési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

A pénzügyi kötelezettségek esedékesség szerinti megbontása a következő táblázatokban került összefoglalásra:

Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2016.12.31.	2015.12.31
Szállítók	2 524	591
Összesen	2 524	591

2015				
Kötelezettségek esedékessége	1 éven belül	1-5 éven belül	5 éven túli	Összesen
Bankhitelek	437 407	124 091	28 412	589 910
Lízing kötelezettségek	934	-	-	934
Szállítók	590	-	-	590
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	129 727	-	-	129 727

2016				
Kötelezettségek esedékessége	1 éven belül	1-5 éven belül	5 éven túli	Összesen
Bankhitelek	19 352	229 385	-	248 737
Lízing kötelezettségek	826	3 681	-	4 507
Szállítók	2 524	-	-	2 524
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	66 241	-	-	66 241

26.3. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak a kockázata, hogy a piaci árak változása, mint például a devizaárfolyamok és kamatlábak változása hatással van a Csoport eredményére, valamint a pénzügyi kimutatásaiban szereplő pénzügyi instrumentumok valós értékére. A piaci kockázat kezelésének célja az, hogy megfelelően kontrollálja a piaci kockázatok által érintett kitettségeket.

A Csoport 2015 üzleti év végén rendelkezett egy Euro bankszámlával. 2015-ben és 2016-ban semmilyen külföldi devizában nyilvántartott eszköze, kötelezettsége, tranzakciója nem volt a Társaságoknak. Ebből kifolyólag deviza árfolyamkockázat nem érinti a Társaságokat. A Csoport a piaci kockázatok közül elsősorban a kamatlábak változásából fakadó cash flow kockázatnak van kitéve.

A Csoport kamatkockázata hosszú lejáratú hitelekkel adódik. A Csoport a változó kamatozású hitelek miatt cash flow kamatkockázatnak van kitéve. A Társaság a fix kamatozású felvett hitelek miatt valós érték kamatkockázatnak van kitéve. A hosszú lejáratú hitelek fix és változó kamatláb szerinti megosztásáról, a várható lejáratú dátumokról a 13. sz. jegyzetpont további részletező információkat tartalmaz. A Társaság által adott kölcsönök mindegyike változó kamatozású, így ezekkel kapcsolatban is cash-flow kockázatot visel a Társaság.

A Csoport a kamatkockázati kitettséget dinamikusan elemzi. Ennek során folyamatosan különböző pénzügyi modelleket szimulál a refinanszírozás, a meglévő pozíciók megújítása, az alternatív finanszírozási források lehetőségének figyelembevételével. A Társaság ezen forgatókönyvek alapján számítja ki a meghatározott kamatlábmozgások eredményre gyakorolt hatását. A Társaság az egyes modellekben minden pénznem vonatkozásában azonos kamatlábmozgást vesz figyelembe. A modellek csak a főbb kamatozó pozíciókat képviselő kötelezettségekre kerülnek kidolgozásra.

26.4. Tőke kezelés

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, hogy részvényeseinek és egyéb érdekeltségi csoportjainak hasznot biztosítson, és egy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében. A vezetés a tőkeszerkezet fenntartása vagy korrigálása érdekében dönt a tulajdonosoknak kifizetett osztalék összegéről, a tulajdonosoknak történő tőke visszafizetéséről, illetve szintén a tőkeszerkezethez kapcsolódóan dönthet új részvények kibocsátásáról vagy eszközök értékesítéséről. A vezetés figyelemmel kíséri, hogy a Társaságok megfeleljenek a rájuk érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek, szükség esetén pedig intézkedéseket tesznek a megfelelés érdekében.

27. Mérlegfordulónap utáni események

A konszolidált mérleg fordulónapja után döntés született a Pannon Dunapart Kft. törzstőkéjének 340 000 eFt-ról 3 000 eFt-ra történő csökkenéséről, melynek oka, hogy a társaság tevékenysége nem indokol ilyen nagyságú tőkét.

28. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az alap és hígított egy részvényre jutó nyereség/veszteség (EPS) az alábbiak szerint került kalkulálásra

Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	2016.	2015.
Adózott eredmény (eFt)	-373	203 865
A kibocsátott, saját részvények darabszámával csökkentett részvények súlyozott átlaga az év folyamán (db)	966 277	966 277
Az egy részvényre jutó nyereség/veszteség (Ft)	-0,39	210,98
Hígított egy részvényre jutó nyereség/veszteség (Ft)	-0,39	210,98

Az egy részvényre jutó nyereség/veszteség és a hígított egy részvényre jutó nyereség/veszteség között nincs különbség, mert a hígított részvényszám megegyezik az alap részvényszámmal, mivel az egy részvényre jutó nyereség meghatározásánál hígító tényező nem merül fel.

29. Összehasonlító periódus újra közzététele

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

(adatok ezer forintban)	2015.01.01. (eredeti)	Módosítások	2015.01.01. (újra közzétett)
Tárgyi eszközök	73 370	-14 792	58 578
Immateriális javak	174	-174	-
Befektetési célú ingatlanok	2 565 180	-196 715	2 368 465
Befektetések társult vállalkozásban	-	40 410	40 410
Befektetett eszközök összesen	2 638 724	-171 271	2 467 453
Vevők	17 188	-9 406	7 782
Készletek	2 621	-2 621	-
Egyéb eszközök	12 056	2 358	14 414
Kölcsönök	-	43 981	43 981
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	37 494	-12 400	25 094
Értékesítésre tartott eszközök	-	20 500	20 500
Forgóeszközök összesen	69 359	42 412	111 771
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 708 083	128 859	2 579 224
Jegyzett tőke	1 128 544	621 456	1 750 000
Tőketartalék	484 237	-140 419	343 818
Eredménytartalék (+nettó adózott eredmény)	108 590	-158 512	-49 922
Visszavásárolt saját részvény	-180 850	-349 750	-530 600
Saját tőke	1 540 521	-26 759	1 513 762
Nem ellenőrző (leányvállalatban külső tulajdoni részesedés)	252 713	98 142	350 855
Saját tőke és külső tulajdonosi rész összesen	1 793 234	70 917	1 864 151
Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	605 942	-16 376	589 566
Halasztott adókötelezettség	-	4 659	4 659
Pénzügyi lízing kötelezettség	-	934	934
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	605 942	-10 783	595 159
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 108	-2 505	603
Rövid lejáratú hitelek	117 343	-117 343	-
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	-	69 999	69 999
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	188 456	-140 007	48 449
Pénzügyi lízing kötelezettség	-	863	863
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	308 907	-188 993	119 914
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	2 708 083	-128 859	2 579 224

**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
(EREDMÉNYKIMUTATÁS)**

(adatok ezer forintban)	2015.01.01. (eredeti)	Módosítások	2015.01.01. (újra közzétett)
Értékesítés árbevétele	215 356	-187 483	27 873
Egyéb bevételek	531 040	-530 354	686
Működési ráfordítások	-	124 598	- 16 846
Személyi jellegű ráfordítások	-	82 411	- 11 620
Értékcsökkenés	-	14 869	- 2 515
Egyéb ráfordítások	-	71 919	- 9 175
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nettó eredménye	-	-	-
Befektetési célú ingatlanok áértékelése	-	338 130	338 130
Pénzügyi műveletek előtti eredmény (EBIT)	452 599	- 126 065	326 533
Pénzügyi műveletek bevételei	32 297	- 29 006	3 291
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-	43 116	- 21 501
Pénzügyi műveletek eredménye	- 10 819	- 7 391	- 18 210
Társult és közös vezetésű vállalkozásoktól származó eredmény	-	150	150
Adózás előtti eredmény (PBT)	441 780	- 133 307	308 473
Jövedelemadó ráfordítás	-	63 021	- 31 452
Nettó eredmény	378 759	- 101 738	277 021
Egyéb átfogó jövedelem	-	- 119 221	-
Teljes átfogó jövedelem	378 759	17 483	277 021
Tárgyvi nettó eredményből			
Anyavállalat tőketulajdonosainak	325 392	- 121 527	203 865
Kisebbségi (külső) tőketulajdonosoknak	53 367	19 790	73 157

30. Kötelezettségvállalások, garanciák

A Társaságnak nem áll fenn egyik releváns fordulónapon sem befektetési célú ingatlanok, tárgyi eszközök, immateriális javak megszerzésére vonatkozó kötelezettségvállalása, vagy befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatosan elvégezendő javítási, bővítési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezettsége.

A Csoport tagjai nem vállalnak garanciát külső felek felé az más csoporttagok kötelezettségeiért.

V. Felelősségvállaló nyilatkozat

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. képviselőjében kijelentjük, hogy a 2016. évi éves egyedi és konszolidált jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített. A pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségéről, pénzügyi helyzetéről valamint nyereségéről és veszteségéről továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A társaságnak tudomása van azon körülményről, hogy a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

Budapest, 2017. április 28.



Szlávik László
vezérigazgató
Pannon-Váltó Nyrt.