

1	1	1	3	7	6	6	5	7	0	1	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Pannon-Váltó Vagyonkezelő és Kereskedelmi NYRT

a vállalkozás megnevezése

1039 Budapest Kossuth Lajos üdülőpart 102.I/B.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2007

Konszolidált éves beszámoló

Időszak: 2007.01.01-2007.12.31.

Keltezés: Budapest, 2008.06.23.

a vállalkozás vezetője (képviselője) / Managing Director

P.H.

A vállalkozás beszámolóját készítette és a könyvelést vezette:
Post-Gordius Kft. 1039 Budapest, Petőfi u. 3.
Tel / Fax: 250-4999

1	1	1	3	7	6	6	5	7	0	1	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel / Statistical code

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Befektetett Eszközök

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz. #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
A.	Befektetett Eszközök /	1 734 105		2 009 504
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK /	1 316		810
	1. Alapítás-átszerv. aktivált értéke /			
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke /			
	3. Vagyoni értékű jogok /	1 114		717
	4. Szellemi termékek /	202		93
	5. Üzleti vagy cégérték /			
	6. Immateriális javakra adott előlegek /			
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése /			
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK /	1 655 854		1 955 363
	1. Ing. és a kapcs. vagyoni é. jogok /	1 360 489		1 540 154
	2. Műszaki ber., gépek, járművek /	13 990		8 815
	3. Egyéb ber., felszerelések, járművek /	79 750		105 394
	4. Tenyészállatok /			
	5. Beruházások, felújítások /	104 292		
	6. Beruházásokra adott előlegek /	97 333		301 000
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése /			
III.	BEF. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK /	76 935		53 331
	1. Tartós részesedés kapcs. váll.-ban /	14 100		19 310
	2. Tartósan adott kölcsön kapcs. váll.-ban /			
	3. Egyéb tartós részesedés /			
	4. Tartós kölcsön e. rész.-i v.-ban l. váll.-ban /			
	5. Egyéb tartósan adott kölcsön /			
	6. Tartós hitelviszonyt megt.-ó értékpapír /			
	7. Tőkekonzolidációs különbözet leányvállaltoikból /	62 835		34 021

Keltezés:/ Date Budapest, 2008.06.23.

P.H. / Stamp

a vállalkozás vezetője (képviselője) /

Managing Director

1	1	1	3	7	6	6	5	7	0	1	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel / Statistical code

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Forgóeszközök & Aktív Elhatárolások

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
B.	Forgóeszközök /	1 168 839		1 133 077
I.	KÉSZLETEK /	468 607		9 226
	1. Anyagok /	1 948		2 401
	2. Bef. len termelés és félkész termékek /	13 078		6 315
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok /			
	4. Késztermékek /			
	5. Áruk /	430 556		510
	6. Készletre adott előlegek /	23 025		
II.	KÖVETELÉSEK /	188 280		183 231
	1. Követelések árusz.-ból és szolg.-ból /	25 847		23 346
	2. Köv.-ek kapcs. váll.-sal szemben /			1 175
	3. Köv.-ek e. rész.-i v.--ban l. váll.-sal szemben /			
	4. Egyéb követelések /	141 076		151 410
	5. Konz.-ból adódó áthúzódó TAO követelés /	21 357		7 300
III.	ÉRTÉKPAPÍROK /	477 428		605 872
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban /			
	2. Egyéb részesedés /	32 153		8 283
	3. Saját részvények, saját üzletrészek /	355 650		528 240
	4. Forg.-i célú hv-t megt.-ő értékpapírok /	89 625		69 349
IV.	PÉNZESZKÖZÖK /	34 524		334 748
	1. Pénztár, csekkek /	4 296		3 636
	2. Bankbetétek /	30 228		331 112
C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK /	53 236		947
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása /	35 436		295
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása /	17 800		652
	3. Halasztott ráfordítások /			
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN /	2 956 180		3 143 528

Keltetés:/ Date

Budapest, 2008.06.23.

a vállalkozás vezetője (képviselője) /

P.H. / Stamp

Managing Director

1	1	1	3	7	6	6	5	7	0	1	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2007

Statisztikai számjel / Statistical code

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Saját Tőke és a Céltartalékok

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke /	2 393 412		2 505 543
I.	Jegyzett tőke /	1 750 000		1 750 000
	a) visszavásárolt részesedés névértéken /			
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke /			
III.	Tőketartalék /	343 818		343 818
IV.	Eredménytartalék /	-36 924		847
V.	Lekötött Tartalék /	70 792		104 389
VI.	Értékelési tartalék /			
VII.	Mérleg szerinti eredmény /	135 971		166 163
VIII.	Leányvállalti saját tőke változás /(+/-)			
IX.	Konszolidáció miatti változások (+/-)			
	Adósságkonszolidálás különbözetéből			
	Közbenső eredmény különbözetéből			
X.	Külső tagok, más tulajdonosok részesedése	129 755		140 326
E.	Céltartalékok /			
	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre /			
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre /			
	3. Egyéb céltartalék /			

Keltetés:/ Date Budapest, 2008.06.23.

P.H. / Stamp

a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

1	1	1	3	7	6	6	5	7	0	1	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel / Statistical code

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Kötelezettségek & Passzív Elhatárolások

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
F.	Kötelezettségek /	528 958		626 509
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK /			195 399
	1. Hátras. köt.-k kapcs. váll.-sal szemben /			
	2. Hátras. köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. /			
	3. Tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatoktól /			195 399
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /	39 967		10 060
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök /			
	2. Átváltoztatható kötvények /			
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból /			
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek /			10 060
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek /			
	6. Tartós köt.-k kapcsolt váll.-sal szemben /			
	7. Tartós köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. /	39 967		
	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek /			
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /	488 991		421 050
	1. Rövid lejáratú kölcsönök /			
	ebből: átváltoztatható kötvények /			
	2. Rövid lejáratú hitelek /	425 050		180 540
	3. Vevőtől kapott előlegek /	2 020		1 661
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) /	5 149		6 505
	5. Váltótartozások /			
	6. Rövid lej.-ú köt.-k kapcs. váll.-sal szemben /			451
	7. Rövid lej.-ú köt.-k e. rész.-i v.-ban lévő v.-sal sz. /			
	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek /	56 772		231 893
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELH.-OK /	33 810		11 476
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása /			5 540
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása /	33 810		5 936
	3. Halasztott bevételek /			
	Források összesen /	2 956 180		3 143 528

Keltetés:/ Date Budapest, 2008.06.23.

a vállalkozás vezetője (képviselője) /

P.H. / Stamp

Managing Director

1	1	1	3	7	6	6	5	7	0	1	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel / Statistical code

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁSA

Üzleti eredmény levezetése

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele /	380 742		1 105 955
	02. Export értékesítés nettó árbevétele /			
I.	Értékesítés nettó árbevétele /	380 742		1 105 955
II.	Saját előállítású eszk. akt. értéke /	13 890		
	03. Saját term.-ű készletek állományvált.-a /	13 890		
	04. Aktivált saját telj.-k értéke /			
III.	Egyéb bevételek /	73 643		55 419
	ebből: visszaírt értékvesztés /			
	05. Anyagköltség /	37 533		42 143
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke /	113 047		126 227
	07. Egyéb szolgáltatások értéke /	22 399		13 579
	08. Eladott áruk beszerzési értéke /	112 620		550 865
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke /	20 158		2 786
IV.	Anyagjellegű ráfordítások /	305 757		735 600
	10. Bérköltség /	40 486		65 767
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések /	12 780		21 700
	12. Bérjárulékok /	13 898		22 520
V.	Személyi jellegű ráfordítások /	67 164		109 987
VI.	Értécsökkenési leírás /	19 836		23 213
VII.	Egyéb ráfordítások /	88 272		82 599
	ebből: értékvesztés /	419		
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye /	-12 754		209 975

Keltezés:/ Date Budapest, 2008.06.23.

P.H. / Stamp

a vállalkozás vezetője (képviselője) /

Managing Director

1	1	1	3	7	6	6	5	7	0	1	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel / Statistical code

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁSA

Mérleg szerinti eredmény

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés nem társult vállalkozástól /	22 881		108
	13/A Kapott (járó) osztalék és részesedés társult vállalkozástól /			145 985
	14. Részesedések értékesítésének árfoly.-e /	213 600		3 000
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			3 000
	15. Bef. pü-i eszközök kamatai, árfolyamnyeresége /	13 894		9 037
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatj. bev.-k /	3 580		15 255
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei /	123 529		43 550
VIII.	Pénzügyi műveletek bevétele /	377 484		216 935
	18. Befektetett pénzügyi eszközök árf.v.-e /	114 004		
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /			
	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások /	23 876		33 392
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /			
	20. Részesedések, értékp.-k, bankbetétek értékv.-e /			
	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai /	124 899		73 458
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai /	262 779		106 850
B.	Pénzügyi műveletek eredménye /	114 705		110 085
C.	Szokásos vállalkozási eredmény /	101 951		320 060
X.	Rendkívüli bevételek /	49 518		2 993
XI.	Rendkívüli ráfordítások /			24 000
D.	Rendkívüli eredmény /	49 518		-21 007
E.	Adózás előtti eredmény /	151 469		299 053
XII.	Adófizetési kötelezettség /	36 822		30 624
XII/A	Konszolidálásból adódó (számított) TAO különbözet (+/-)	21 357		-7 300
F.	Adózott eredmény /	136 004		275 729
	22. Eredménytartalék ig.v-e osztalékra, rész.-re /			
	23. Fizetett (jóváh.-tt) osztalék és részesedés /	33		109 566
G.	Mérleg szerinti eredmény /	135 971		166 163

Keltezés:/ Date Budapest, 2008.06.23.

a vállalkozás vezetője (képviselője) /

P.H. / Stamp

Managing Director

A Pannon Váltó Nyrt
konzolidált kiegészítő melléklete
2007.

1. A gazdálkodó és környezetének bemutatása

A Pannon-Váltó Vagyonkezelő és Kereskedelmi Nyrt. 1994. november 1-én átalakulás útján jött létre a jogelőd Váltó Kft-ből. A részvénytársaságot a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 1995. január 16-án jegyezte be 08-10-001647 számon a cégjegyzékbe. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság pedig 1995. március 22-én jegyezte be 01-10-042842 számon. A társaság székhelye 2003. február 10-től: 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.I/b. A társaság részvényei: az Rt-nek 1.750.000 darab, egyenként 1000 Ft névértékű, névre szóló, egyenlő jogokat biztosító törzs-részvénnyel rendelkezik.

A társaság tulajdonosi struktúrája a mérleg fordulónapján (2007.december 31.) az alábbi:

Tulajdonos neve, székhelye	Szav.arány
Pannon Investor Rt 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.	49,98 %
Pannon Consulting Kft 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.	24,99 %
Pannon Consultline Kft 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.	12,40 %
Belföldi magánszemélyek tulajdona:	12,63 %

A társaság részvényei tőzsdén jegyzettek, a tulajdonosi struktúrában „egyéb hazai befektetők”-ként megjelölt 12,63 % tulajdonképpen a tőzsdei forgalom során közkézre került részvényeknek felel meg.

A társaság leányvállalatai:

- **Pannon Consulting Kft.** 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. Út 51.; jegyzett tőke 315 Mft. Jegyzett tőkéből való részesedés összege: 314,7 Mft, 99,9 %-os szavazati arány.
- **Pannon-Property Kft.;** 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.; jegyzett tőke 10 Mft; Jegyzett tőkéből való részesedés összege: 9,6 Mft, 96 %-os szavazati arány.

- **Pannon Consultline Kft.** 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. Út 51. jegyzett tőke 149,8 Mft; Jegyzett tőkéből való részesedés összege: 100 Mft, szavazati arány 66,76 %-os.
- **Miskolci Ingatlanfejlesztő Kft.** 1065 Budapest Bajcsy-Zs. u. 51. jegyzett tőke 96 Mft; Jegyzett tőkéből való részesedés összege: 95,8 Mft, 99,79 %-os szavazati arány.
- **Pannon-Alfa Kft;** 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.; jegyzett tőke 550 Mft; Jegyzett tőkéből való részesedés összege: 259,1 Mft, 47,11 %-os szavazati arány.
- **ASA Befektetési Kft;** 1037 Budapest Mátyáshegyi út 7.; jegyzett tőkéje: 41,5 Mft, Jegyzett tőkéből való részesedés: 6,150 Mft, 14,82 %-os szavazati arány.
- **Pannon Part Kft;** 1065 Budapest Bajcsy Zs. u. 51. jegyzett tőkéje 540 Mft. Jegyzett tőkéből való részesedés 539 Mft, 99,81 %-os szavazati arány.
- **Pannon Dunapart Kft.** 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102. Jegyzett tőkéje 230 Mft. Jegyzett tőkéből való részesedés 229,5 Mft, 99,78 %-os szavazati arány.

A társaság jelentős befolyással (25 % feletti szavazat) rendelkezik az alábbi társaságban:

- **Pannon Alfa Kft,** 1039 Budapest Kossuth Lajos üdülőpart 102. jegyzett tőke 550 Mft. Jegyzett tőkéből való részesedés 259,1 Mft, szavazati arány 47,11 %-os.

A társaság többségi irányítást biztosító befolyással (50 % feletti szavazat) rendelkezik az alábbi társaságban:

- **Pannon Consultline Kft.;** 1065 Budapest, Bajcsy Zs. u. 51.; jegyzett tőke 149,8 Mft. Jegyzett tőkéből való részesedés 100 Mft, szavazati arány 66,76 %-os.

A társaság közvetlen irányítást biztosító befolyással (75 % feletti szavazat) rendelkezik:

- **Pannon-Property Kft.;** 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102, jegyzett tőke 10 Mft; Jegyzett tőkéből való részesedés 9,6 Mft, szavazati arány 96 %-os.
- **Pannon Dunapart Kft;** 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.; jegyzett tőke 230 Mft; Jegyzett tőkéből való részesedés 229,5 Mft, szavazati arány 99,78 %-os.
- **Miskolci Ingatlanfejlesztő Kft;** 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51.; jegyzett tőke 96 Mft; Jegyzett tőkéből való részesedés 95,8 Mft. Szavazati arány 99,79 %-os.

- **Pannon Part Kft;** 1065 Budapest Bajcsy Zs. u. 51. jegyzett tőke 540 Mft. Jegyzett tőkéből való részesedés 539 Mft, szavazati arány 99,79 %-os.
- **Pannon Consulting Kft;** 1039 Budapest Kossuth Lajos üdülőpart 102. jegyzett tőke 315 Mft. Jegyzett tőkéből való részesedés 314,7 Mft, szavazati arány 99,9 %-os.

A leányvállalatok közül kettőnek résztulajdona van a Pannon Váltó Nyrt.-ben. A **Pannon Consulting KFT** az anyavállalat részvényeinek 24,99 %-át (437.412 Eft), a **Pannon Consultline KFT** pedig az anyavállalat részvényeinek 12,40 %-át (216.926 Eft.) birtokolja. Esetükben tehát viszonttulajdonlásról van szó, amit a konszolidáció során ki kell szűrni.

A konszolidálásba bevont társaságok kiválasztása:

A Pannon cégcsoport tulajdonosi felépítéséből következően a „piramis csúcsán” egy eddig nem említett társaság, a Pannon-Line Ingatlanforgalmazási és Gazdasági Tanácsadó KFT (székhelye: 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102., cégjegyzékszám: Cg.: 01-09-698761) szerepel. Ennek tulajdonában áll 99,5 %-os tulajdoni hányaddal a már említett Pannon Investor Zrt., amely a legnagyobb tulajdoni hányaddal (49,98 %) rendelkező közvetlen tulajdonosa a Pannon Váltó Nyrt -nek.

Miután a konszolidálás kizárólagos oka a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban Sztv.) 117.§ (5) bekezdése alapján, illetve a BÉT Zrt-re vonatkozó Bevezetési és Forgalomban tartási Szabályzat alapján, a Pannon Váltó Nyrt részvényeinek tőzsdei forgalmazása és egyebekben a Pannon Váltó Nyrt-nek az említett közvetlen (Pannon Investor Zrt.) és közvetett (Pannon-Line KFT) tulajdonosaival a tulajdonviszonyon kívül egyéb gazdasági kapcsolata nincsen, a konszolidáció szempontjából a Pannon Váltó Nyrt-t kell anyavállalatnak tekinteni.

A konszolidálásba tehát a Pannon Váltó Nyrt már említett leányvállalatait kellett bevonni. Ezek közül csak az ASA Befektetési KFT maradt ki, mert a konszolidált beszámoló nélküle is megbízható és valós képet ad a vállalatcsoport vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetéről. (Sztv. 119. § (2). bek.)

Belépett viszont a konszolidációs körbe egy „unokavállalat”. Az Alfa Art Idegenforgalmi Kft (székhelye: 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102., cégjegyzék száma: Cg.: 01-09-738458) a leányvállalatként számításba vett Pannon Part Kft leányvállalata. Jegyzett tőkéje 15 Mft, ebből 4,9 Mft a Pannon Part Kft részesedése.

A társaságok legfontosabb tevékenységei:

Az anyavállalat fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás. Emellett saját nevében és saját számlára értékpapírokat is vásárol és elad. Az elmúlt évhez hasonlóan a tárgyévben is az ingatlanforgalmazás eseti veszteségeit a pénzügyi műveletek pozitív eredménye fedezte. A leányvállalatok tevékenysége is az ingatlanok forgalmazásával és egyéb módon történő hasznosításával (pl bérbeadás) van összefüggésben. Markánsan csak a Pannon Property Kft tér el ettől, ez a társaság egy szállodát üzemeltet.

A konszolidálás alapvető megfontolásai:

Az anyavállalat és konszolidálásba bevont leányvállalatai —tekintettel arra, hogy magyarországi bejegyzésűek- könyveiket forintban vezetik, így eltérő pénznemek miatt átértékelésekre nem volt szükség.

A szóban forgó vállalkozások számvitelüket tekintve azonos módszereket és értékelési elveket alkalmaznak, így eltérő értékelésből származó különbségek a konszolidált mérlegben és eredmény kimutatásban nem szerepelnek.

A konszolidált beszámoló a társaságok 2007. december 31.-i mérlegforduló napra vonatkozó beszámolóiból indult ki. Minden társaság könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A társaságok által választott beszámoló formája: éves beszámoló, melyben a mérleg „A” típusú, az eredmény kimutatás pedig összköltség-eljárással készített, szintén „A” típusú.

A konszolidált éves beszámoló a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően lett összeállítva, így az megfelel az Európai Parlament 2002. július 19.-i 1606/2002/EK sz. rendelete előírásainak. (ld. 2000. évi C. tv. 10. §.)

A társaságok —egy kivétellel- az éves beszámolóinak auditálásával a Régel Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó Kft-t (6500 Baja, Deák F.u.9.; MKVK: 001670), azon belül személy szerint Nercz Ferenc (6500 Baja, Szivárvány u.87; MKVK: 002204) könyvvizsgálót bízták meg.

A Miskolci Ingatlanfejlesztő Kft Magonyné Szabó Melindát (Szentendre, Bolgár u. 4.) bízta meg a beszámoló könyvvizsgálatával.

A könyvvizsgálók a Pannon Váltó Nyrt és leányvállalatai 2007 évi beszámolóit korlátozás nélküli, hitelesítő záradékkal látták el.

A konszolidált beszámoló aláírására köteles személy:

Dr. Scheuer Gyula
Igazg. elnök
1031 Budapest, Zaránd u.41.

2. A társaságok számviteli politikáinak legfontosabb jellemzői:

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át, vagy 500 MFt-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibáknak minősülnek a feltárt hibák, ha összevont és göngyöltett hatásukra a feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20%-kal változik.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni. A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni. Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételeknél a jelentős összegnek a 10 mFt-ot meghaladó összeg minősül.

A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott. Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredmény kimutatás sor értéke 50 millió forintot meghaladó értékben változik. Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése — az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével — általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

A 100 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell. A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 ezer forintot.

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 ezer forintot. Az értékcsökkenési leírás módjában a

jogszabályi változásokon túl további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

Az értékvesztések elszámolásának gyakorlata az előző üzleti évhez képest a jogszabályi változásokon túl nem változott. Eszerint értékvesztés elszámolására akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbözet tartós és jelentős. A konszolidált társaságok az értékhelyesbítés lehetőségével nem kívántak élni. A garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre a társaságok céltartalékot az általános szabályok szerint képeznek. A tárgyévben gyakorlatilag egyik társaság sem élt ezzel a lehetőséggel. Az előzőekben ki nem emelt mérlegkételemek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik. A beszámoló összeállítása a számviteli törvény, valamint a nemzetközi számviteli standardok előírásainak megfelelően történt, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény egyik társaságnál sem merült fel.

3. A konszolidáció legfontosabb módszertani elemei:

3/1. Tőke konszolidáció:

A konszolidáció során az anyavállalat mérlegének soraihoz egyenként hozzáadásra kerültek a leányvállalatok mérlegeinek megfelelő sorai. Ezt követően került sor az anyavállalat adott leányvállalatában való részesedése könyv szerinti értékének és az anyavállalatnak a leányvállalat saját tőkéjéből való részesedésének az összevont saját tőkéből való levonására. A leányvállalatok saját tőkéjéből az anyára jutó arányos rész és az anyavállalat mérlegében az adott leányvállalattal kapcsolatos részesedés könyv szerinti értéke közötti különbözet minden esetben tőkekonszolidációs különbözetként lett elszámolva. Ez a mérleg eszközoldalán a befektetett eszközök között 34.021 eFt pozitív tőkekonszolidációs különbözetet jelent, míg a forrásoldalán a hátrасorolt kötelezettségek között pedig 195.399 eFt a negatív tőkekonszolidációs különbözet..

A leányvállalatok saját tőkéjéből nem az anyavállalatra jutó rész az összevont mérleg saját tőkéjén belül a „Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése” rovatba került. (140.326 eFt.)

Azon leányvállalatoknál, amelyek maguk is tulajdonosai az anyavállalatnak (Pannon Consulting KFT és Pannon Consultline KFT) az anyavállalati részesedéseik a befektetett eszközök közül kivételre kerültek 212.582 eFt + 137.168 eFt). Ezen üzletrészek a konszolidált beszámoló forgóeszközei között,

a „saját részvények, üzletrészek mérlegsoron jelennek meg. Ugyanez vonatkozik a leányvállalatok egymás közötti részesedéseire is.

3/2. Adósság konszolidáció:

Az adósság konszolidáció során az anyavállalat és a leányvállalatok, illetve a leányvállalatok egymás közötti kölcsöneinek kiszűrésére került sor. A kölcsönök egyenként kerültek kivezetésre a követelések és kötelezettségek egyidejű csökkentésével. A szóban forgó követelések a résztvevők könyveiben teljes értéken szerepeltek, értékvesztés elszámolására velük kapcsolatban nem került sor. Ugyanez vonatkozik a leányvállalatok közötti kötelezettségek kiszűrésére is.

3/3. Közbenső eredmények kiszűrése:

A közbenső eredmények kiszűrésére a konszolidációban érintett vállalatok egymás közötti eszköz értékesítése miatt került sor. A tárgyidőszakban a Pannon Property KFT tulajdonában lévő 50 millió Ft könyvszerinti értékű Pannon Alfa KFT üzletrész értékesítésre került, 86,5 millió Ft értékben, a konszolidációs körön belül. Az eladónál realizált árfolyamnyereség tehát 36,5 millió Ft volt. A tárgyidőszak végén a vevő birtokában volt a szóban forgó üzletrész, nem került ki a konszolidációs körből, ezért a konszolidált eredmény kimutatás pénzügyi műveletek eredménye sor 36,5 millió Ft-al csökkentésre került.

3/4. Bevételek és ráfordítások konszolidálása:

A konszolidáció során az eredmény kimutatásban kiemelésre került a 12 Mft-os ingatlan bérleti díj, melyet az anyavállalat számlázott ki a Pannon Property Kft felé. Azonos összegben csökkent a belföldi értékesítések árbevétele és az igénybevett szolgáltatások

Eredményt szintén nem változtatott a másik tranzakció, miszerint az anyavállalat visszavásárolta a MIF Kft-től saját üzletrészeinek egy részét. Ez miatt 180 millió forinttal lett csökkentve a rendkívüli bevétel és ráfordítás sora.

Kiszűrésre kerültek még az egymás közötti kölcsönök révén elszámolt és részben kifizetett, részben időbeli elhatárolásba tett kamatok. Ennek kapcsán az egyesített (összegzett) eredmény kimutatásból a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai csökkentek azonos összeggel. A kiszűrt elhatárolt kamatok összege 9.735 Eft volt, mely azonos összeggel csökkentette az aktív és passzív időbeli elhatárolásokat.

A fenti bevétel és ráfordítás korrekciók során az adózás előtti eredmény nem változott, mivel a bevételek és ráfordítások azonos összegben kerültek csökkentésre.

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések:

A konszolidált mérleg nem tartalmaz 5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettséget.

Az összevont mérleg immateriális javainak és tárgyi eszközeinek bruttó értéke és értékcsökkenése a tárgyidőszakban a következőképpen változott:

IMMATERIÁLIS JAVAK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA Adatok eFt-ban

Bruttó érték				Értékcsökkenés				
Nyitó áll. érték	Növ.	Csök.	Záró áll.	Nyitó áll.	Növ.	Csök.	Záró áll.	Záró nettó
12647	93	370	12370	11504	398	342	11560	810

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

Adatok eFt-ban

Megnevezés	Ingtalanok	Műszaki és egyéb berend.	Beruházás	Összesen
I. Bruttó é.				
01. Nyitóállomány	1870632	232881	96958	2200471
02. Növekedések	105760	53582	204167	363509
03. Csökkenések	417077	118165	125	535367
04. Átminősítések	0	0	0	0
05. Tárgyévi záróáll.	1559315	168298	301000	2028613
II. Halmazott écs.				0
06. Nyitóállomány	12603	83739	0	96342
07. Ért.cs. Növ.			0	0
08. Ért.cs. Kivez.	0	45907	0	45907
09. Écs.átmin.miatt	0	0	0	0
10. Tárgyévi écs.	6558	16257	0	22815
11. Tárgyévi záróáll.	19161	54089	0	73250
III. Záró nettó érték	1540154	114209	301000	1955363

A konszolidáció az immateriális javakat és tárgyi eszközöket nem érintette. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása nem volt.

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor. A cégcsoporton belül két leányvállalatnak van részesedése az anyavállalatban. A Sztv. 124. § (2) bekezdésének megfelelően a konszolidáció során ezeket a részesedéseket a befektetett eszközök közül át kellett vezetni a saját részvények, üzletrészek közé. Ezek együttes összege 349.750 ezer forint.

Egy leányvállalatnak van hosszú lejáratú kötelezettsége, Pannon Property Kft-nek, 10.060 Eft beruházási hitel.

A többi leányvállalat bankkal hitelviszonyban nem áll. Idegen forrásokra vonatkozó igényüket a vállalatcsoporton belüli források (kölcsönök) bevonásával oldották meg.

5. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Az eredmény kimutatás konszolidálása során a közbenső eredmények már említett módon történő kiszűrése jelentette a legfontosabb műveletet.

Az eredmény kimutatás konszolidálása természetesen kiterjedt az egymás között kölcsönösen fizetett kamatok és bérleti díjak kiszűrésére is. Miután azonban ezek egymással egyező összegben csökkentették a konszolidált kör együttes bevételét és ráfordítását, így az eredményt ez a művelet nem érintette.

6. Tájékoztató adatok

Létszám alakulása 2007. 12. 31.

Megnevezés	Nyitó létszám	Változás		Záró létszám
		Belépés	Kilépés	
/fő/	2007.01.01.			2007.12.31.
Vezető állású:	9			9
Beosztott:	25	46	45	26
Összesen:	34	46	45	35

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak díjazása:

<u>Betöltött tisztség</u>	<u>Díjazás/hó (bruttó, Ft/fő)</u>
IT elnök	80.000
IT tag /3 fő/	75.000
FB elnök	80.000
EB tag /2 fő/	75.000

Budapest, 2008. június 23.

Dr Scheuer Gyula

IT elnök

Független Könyvvizsgálói Jelentés
A Pannon Váltó Nyrt és leányvállalatai
tulajdonosainak

a vállalatcsoport 2007. évi konszolidált éves beszámoló felülvizgálatáról.

Elvégeztem a Pannon Váltó Nyrt és leányvállalatainak mellékelt 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2007. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.143.528 eFt, a mérleg szerinti eredmény 166.163 eFt nyereség- az ezen időpontra végződő évre vonatkozó konszolidált eredmény kimutatásból és a jelentős számviteli politikák összefoglalását és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

A konszolidált éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelőssége a konszolidált éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjának a megítélése.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes- törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljek bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot szerezzek arról, hogy a konszolidált éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a konszolidált éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A konszolidált éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a konszolidált éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkám a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a konszolidálásba bevont Társaságok nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.

Záradék:

A könyvvizsgálat során a Pannon Váltó Nyrt és leányvállalatainak konszolidált éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy a konszolidált éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményem szerint a konszolidált éves beszámoló a Pannon Váltó Nyrt és leányvállalatai 2007. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. A konszolidált üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2008. június 23.

Mészáros Irén
bejegyzett könyvvizsgáló
MKVK 006385