

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

**Pannon Váltó Ingatlanbefektetési és Vagyonkezelő Nyrt**

a vállalkozás megnevezése

1039 Budapest Kossuth Lajos üdülőpart 102.I/B.

a vállalkozás címe, telefonszáma

**2008**

# Éves beszámoló

Éves Beszámoló

Időszak: 2008.01.01-2008.12.31

Keltezés: Budapest, 2009.04.09.

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője (képviselője) / Managing Director

**P.H.**

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

Statistikai számjel / Statistical code

2008

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

Cégjegyzék száma / Court registration number

**Pannon Váltó Nyrt**

Éves beszámoló MÉRLEGE / Balance Sheet

Befektetett Eszközök / Invested Assets

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>A.</b>	<b>Befektetett Eszközök / FIXED ASSETS</b>	<b>2 428 575</b>		<b>2 260 660</b>
<b>I.</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK / INTANGIBLE ASSETS</b>	<b>93</b>		<b>200</b>
	1. Alapítás-átszerv. aktivált értéke / Cap. value of found. and restr. costs			
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke / Cap. value of research and dev. costs			
	3. Vagyoni értékű jogok / Concessions and similar rights and assets			
	4. Szellemi termékek / Intellectual property	93		200
	5. Üzleti vagy cégérték / Goodwill			
	6. Immateriális javakra adott előlegek / Advance payments on int. assets			
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése / Revaluation of intangible assets			
<b>II.</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK / TANGIBLE ASSETS</b>	<b>688 472</b>		<b>687 186</b>
	1. Ing. és a kapcs. vagyoni é. jogok / Land and b. & rel. conc. and rights	674 304		627 987
	2. Műszaki ber., gépek, járművek / Technical eq., machinery and vehicles	8 815		48 388
	3. Egyéb ber., felszerelések, járművek / Other eq., fittings and vehicles	5 353		10 811
	4. Tenyészállatok / Breeding stock			
	5. Beruházások, felújítások / Capital WIP, renovations			
	6. Beruházásokra adott előlegek / Advance payments on Capital WIP			
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése / Revaluation of tangible assets			
<b>III.</b>	<b>BEF. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK / FINANCIAL INVESTMENTS</b>	<b>1 740 010</b>		<b>1 573 274</b>
	1. Tartós részesedés kapcs. váll.-ban / Long term inv. in rel. companies	1 740 010		1 573 274
	2. Tartósan adott kölcsön kapcs. váll.-ban / Long term loans g. to rel. co.			
	3. Egyéb tartós részesedés / Other long term investments			
	4. Tartós kölcsön e. rész.-i v.-ban l. váll.-ban / Long term loans to rel. co.			
	5. Egyéb tartósan adott kölcsön / Other long term loans given			
	6. Tartós hitelviszonyt meg. ó értékpapír / Securities repr. long term loans			
	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték.-e / Revaluation of financial inv.			

Keltezés:/ Date Budapest,2009.04.09.

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

2008

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

Cégjegyzék száma / Court registration number

## Pannon Váltó Nyrt

Éves beszámoló MÉRLEGE / Balance Sheet

Forgóeszközök & Aktív Elhatárolások / Current Assets & Accruals

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>B.</b>	<b>Forgóeszközök / Current Assets</b>	<b>448 066</b>		<b>952 540</b>
<b>I.</b>	<b>KÉSZLETEK / INVENTORIES</b>			
	1. Anyagok / Raw materials			
	2. Bef. len termelés és félkész termékek / Work in pr. & semi-fin.prod.			
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok / Livestock			
	4. Késztermékek / Finished goods			
	5. Áruk / Goods			
	6. Készletre adott előlegek / Advances on inventories			
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK / RECEIVABLES</b>	<b>71 288</b>		<b>390 439</b>
	1. Követelések árusz.-ból és szolg.-ból / Receivables from customers	139		4 770
	2. Köv.-ek kapcs. váll.-sal szemben / Receivables from related customers	28 901		312 248
	3. Köv.-ek e. rész.-i v.--ban l. váll.-sal szemben / Receivables from rel. co.			
	4. Váltókövetelések / Bills receivable			
	5. Egyéb követelések / Other receivables	42 248		73 421
<b>III.</b>	<b>ÉRTÉKPAPÍROK / SECURITIES</b>	<b>62 052</b>		<b>560 662</b>
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban / Investment in related company			
	2. Egyéb részesedés / Other shares and investments	8 283		289 915
	3. Saját részvények, saját üzletrészek / Own shares bought back			165 381
	4. Forg.-i célú hv-t meg.-ő értékpapírok / Bonds bought for resale	53 769		105 366
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK / LIQUID ASSETS</b>	<b>314 726</b>		<b>1 439</b>
	1. Pénztár, csekkek / Cash in hand, cheques	440		1 118
	2. Bankbetétek / Bank deposits	314 286		321
<b>C.</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK / ACCRUED &amp; DEF. ASSETS</b>	<b>8 777</b>		<b>10 464</b>
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása / Revenue accrued	8 777		10 464
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása / Costs deferred			
	3. Halasztott ráfordítások / Deferred expenses			
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN / TOTAL ASSETS</b>	<b>2 885 418</b>		<b>3 223 664</b>

Keltezés:/ Date Budapest, 2009.04.09.

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

2008

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

Cégjegyzék száma / Court registration number

## Pannon Váltó Nyrt

Éves beszámoló MÉRLEGE / Balance Sheet  
Saját Tőke és a Céltartalékok / Equity and Provisions

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>D.</b>	<b>Saját tőke / D. Shareholders' equity</b>	<b>2 408 869</b>		<b>2 443 020</b>
<b>I.</b>	<b>Jegyzett tőke / I. Issued capital</b>	<b>1 750 000</b>		<b>1 750 000</b>
	ebből / of which:			
	a) visszavásárolt részesedés névértéken / owners' share repurchased			
<b>II.</b>	<b>Jegyzett, de még be nem fizetett tőke / Issued but unpaid capital (-)</b>			
<b>III.</b>	<b>Tőketartalék / Capital reserve</b>	<b>343 818</b>		<b>343 818</b>
<b>IV.</b>	<b>Eredménytartalék / Accumulated profit reserve</b>	<b>234 748</b>		<b>295 912</b>
<b>V.</b>	<b>Lekötött Tartalék / Limited reserve</b>			<b>19 139</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékelési tartalék / Evaluation reserve</b>			
<b>VII.</b>	<b>Mérleg szerinti eredmény / Balance-sheet profit or loss figure</b>	<b>80 303</b>		<b>34 151</b>
<b>E.</b>	<b>Céltartalékok / Provisions</b>			<b>31 480</b>
	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre / Provisions for expected liab.-s			31 480
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre / Provisions for expected costs			
	3. Egyéb céltartalék / Other provisions			

Keltezés:/ Date Budapest,2009.04.09.

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**

Éves beszámoló MÉRLEGE / Balance Sheet

Kötelezettségek &amp; Passzív Elhatárolások / Liabilities &amp; Accruals

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denominator	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek / Liabilities</b>	<b>472 793</b>		<b>749 164</b>
<b>I.</b>	<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK / SUBORDINATED LIAB.-S.</b>			
	1. Hátras. köt.-k kapcs. váll.-sal szemben / Subord. liab.-s ag. related co.			
	2. Hátras. köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. / Subord. liab.-s ag. o. inv.			
	3. Hátras. köt.-k e. gazd.-val szemben / Subord. liab.-s ag other enterprise			
<b>II.</b>	<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK / LONG-TERM LIAB.-S</b>			<b>570 248</b>
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök / Long-term loans			
	2. Átváltoztatható kötvények / Convertible bonds			
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból / Liabilities of bonds issued			
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek / Investment and development credits			475 000
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek / Other long-term credits			
	6. Tartós köt.-k kapcsolt váll.-sal szemben / Durable liab.-s ag. rel. co.			
	7. Tartós köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. / Durable liab.-s ag. other inv.			95 248
	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek / Other long-term liabilities			
<b>III.</b>	<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK / SHORT-TERM LIAB.-S</b>	<b>472 793</b>		<b>178 916</b>
	1. Rövid lejáratú kölcsönök /			
	ebből: átváltoztatható kötvények / from which: Convertible bonds			
	2. Rövid lejáratú hitelek / Short-term credits			146 343
	3. Vevőtől kapott előlegek / Advances received from customers			
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) / Vendors	2 047		865
	5. Váltótartozások / Bills payable			
	6. Rövid lej.-ú köt.-k kapcs. váll.-sal szemben / Short term liab.-s ag. rel. co.	274 252		
	7. Rövid lej.-ú köt.-k e. rész.-i v.-ban lévő v.-sal sz. / Sh-t. liab.-s ag. rel. co.			
	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek / Other short-term liabilities	196 494		31 708
<b>G.</b>	<b>PASSZÍV IDŐBELI ELH.-OK / ACCRUED EXP. AND DEF. INC.</b>	<b>3 756</b>		
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása / Income deferred			
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása / Accrued expenses	3 756		
	3. Halasztott bevételek / Deferred revenue			
	<b>Források összesen / Total Sources</b>	<b>2 885 418</b>		<b>3 223 664</b>

Keltetés:/ Date Budapest,2009.04.09.

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

2008

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

Cégjegyzék száma / Court registration number

## Pannon Váltó Nyrt

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁSA / Profit & Loss

Üzleti eredmény levezetése / Figures to get to Operational Profit

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 / Net domestic sales revenues	16 606		12 579
	02. Export értékesítés nettó árbevétele / Net export sales revenues			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele / Net sales revenues (01+02)</b>	<b>16 606</b>		<b>12 579</b>
<b>II.</b>	<b>Saját előállítású eszk. akt. értéke / Cap. value of self-man. assets</b>			
	03. Saját term.-ű készletek állományvált.-a / Change in self-man. inventories			
	04. Aktivált saját telj.-k értéke / Capitalized value of own perf. (03+04)			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek / Other revenues</b>	<b>5 042</b>		<b>85 003</b>
	ebből: visszaírt értékvesztés / from which: recalled write-off			
	05. Anyagköltség / Cost of materials	1 216		1 678
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke / Services consumed	18 183		19 159
	07. Egyéb szolgáltatások értéke / Other services	6 971		9 310
	08. Eladott áruk beszerzési értéke / Cost of goods sold			
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke / Forwarded costs	70		79
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások / Material-type exp. (05+06+07+08+09)</b>	<b>26 440</b>		<b>30 226</b>
	10. Bérköltség / Salaries	8 697		9 995
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések / Other payments to personnel	323		325
	12. Bérjárulékok / Payroll taxes	3 224		2 988
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások / Payments to personnel (10+11+12)</b>	<b>12 244</b>		<b>13 308</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás / Depreciation</b>	<b>9 106</b>		<b>17 356</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások / Other expenditures</b>	<b>2 403</b>		<b>71 843</b>
	ebből: értékvesztés / from which: write-off			
<b>A.</b>	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye / Operating profit or loss</b>	<b>-28 545</b>		<b>-35 151</b>

Keltezés:/ Date Budapest,2009.04.09.

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

2008

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

Cégjegyzék száma / Court registration number

## Pannon Váltó Nyrt

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁSA / Profit & Loss

Mérleg szerinti eredmény / Figures to get to Net profit

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 kamatok és kamatjellegű bevételek / Interests received	147 800		2 206
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott / from which: get from rel. co.	147 800		2 206
	14. Részesedések értékesítésének árfoly.-e / Income from investments			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott / from which: get from rel. co.			
	15. Bef. pü-i eszközök kamatai, árfolyamnyeresége / Other income from fin.	8 682		2 684
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott / from which: get from rel. co.			
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatj. bev.-k / Other interests received	29 684		11 884
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott / from which: get from rel. co.	16 843		7 329
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei / Other financial income	40 527		547 720
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevétele / Income from fin. (13+14+15+16+17)</b>	<b>226 693</b>		<b>564 494</b>
	18. Befektetett pénzügyi eszközök árf.v.-e / Exchange loss on inv.			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott / from which: get from rel. co.			
	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások / Interests paid	46 793		31 693
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott / from which: get from rel. co.	29 729		17 133
	20. Részesedések, értékp.-k, bankbetétek értékv.-e / Write-offs of fin. inv.			
	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai / Other expenses on financials	61 262		596 707
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai / Expenses of fin. (18+19+20+21)</b>	<b>108 055</b>		<b>628 400</b>
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye / Financial profit or loss (IX-X)</b>	<b>118 638</b>		<b>-63 906</b>
<b>C.</b>	<b>Szokásos vállalkozási eredmény / Profit or loss of activities (+-A+-B)</b>	<b>90 093</b>		<b>-99 057</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek / Extraordinary income</b>	<b>107 993</b>		<b>371 850</b>
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások / Extraordinary expenditures</b>			<b>234 515</b>
<b>D.</b>	<b>Rendkívüli eredmény / Extraordinary profit or loss figure (XI-XII)</b>	<b>107 993</b>		<b>137 335</b>
<b>E.</b>	<b>Adózás előtti eredmény / Pre-tax profit or loss (+-C+-D)</b>	<b>198 086</b>		<b>38 278</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség / Tax liabilities</b>	<b>8 217</b>		<b>4 127</b>
<b>F.</b>	<b>Adózott eredmény / After-tax profit or loss (+-E-XIII)</b>	<b>189 869</b>		<b>34 151</b>
	22. Eredménytartalék ig.v-e osztalékra, rész.-re / Dividend from reserve			
	23. Fizetett (jóváh.-tt) osztalék és részesedés / Dividends paid (approved)	109 566		
<b>G.</b>	<b>Mérleg szerinti eredmény / Profit or loss figure (F+22-23)</b>	<b>80 303</b>		<b>34 151</b>

Keltezés:/ Date Budapest,2009.04.09.

P.H. / Stamp

a vállalkozás vezetője (képviselője) /

Managing Director

## **Felelősségvállaló nyilatkozat**

**A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. képviselőjében kijelentjük, hogy a 2008. évi éves jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített. A pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság eszközeiről, kötelezettségéről, pénzügyi helyzetéről valamint nyereségéről és veszteségéről továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság 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, 2009. április 9.**

**Szlávik László  
vezérigazgató  
PANNON-VÁLTÓ Nyrt.**





# "Régel"

## Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó KFT

---

### FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**A PANNON Váltó Ingatlanbefektetési és Vagyonkezelő Nyrt. tulajdonosai részére**

Elvégeztük a PANNON Váltó Ingatlanbefektetési és Vagyonkezelő Nyrt. (továbbiakban a társaság) mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.223.664. e Ft, a mérleg szerinti eredmény, 34.151. e Ft nyereség- az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredmény kimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az 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 esalásból, 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 az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának a megítélése.

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

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

---


**BAJA, Deák F. u. 9.**  
**Telefon/fax: (79) 422-323 H-6500**  
**E-mail: [nfregel@freemail.hu](mailto:nfregel@freemail.hu)**

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

#### Záradék:

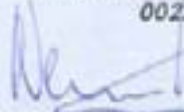
A könyvvizsgálat során a PANNON Váltó Nyrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a PANNON Váltó Nyrt. 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. április 9

  
 Régel  
 Számvizsgáló és Iratügyi Tanácsadó Kft  
 MKK-001670

**Nerez Ferenc**  
 ügyvezető  
 Régel Könyvvizsgáló Kft  
 6500 Baja Deák F. u. 9.  
 MKVK 001670

*Nerez Ferenc*  
 bejegyzett könyvvizsgáló  
 002204



**Nerez Ferenc**  
 kamarai tag könyvvizsgáló  
 6500 Baja Szivárvány u 87  
 MKVK 002204



# PANNON-VÁLTÓ NYRT.

Kiegészítő melléklet

**Mely készült**

**a társaság 2008. évi beszámolója alapján.**

**B u d a p e s t , 2009.év április hó 9. napján**

**Kiegészítő melléklet**



## 1. A gazdálkodó 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 Nyrt-nek 1.750.000 darab, egyenként 1000 Ft névértékű, névre szóló, egyenlő jogokat biztosító törzsrészvénye van.

### **A társaság tulajdonosi struktúrája a mérleg fordulónapján (2008.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 %
Saját tulajdonban lévő részvények	6,75 %
Egyéb hazai befektetők	5,88 %

### **A társaság leányvállalatai:**

Pannon Consulting Kft.; 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51.; részesedése 314.700 E. Ft; 99,9%-os szavazati arány.

Pannon-Property Kft.; 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.; részesedése 4.950 E. Ft; 49,5%-os szavazati arány.

Pannon Consultline Kft.; 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51., részesedése 744.970 E. Ft; 94,30 %-os szavazati arány .

Pannon-Alfa Kft; 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102., részesedése 289.100 E. Ft; 52,56 %-os szavazati arány.

ASA Befektetési KFT,1123 Budapest, Kékgyólyó u. 10., részesedése: 4.980 E. Ft, 12,00 %-os szavazati arány.

EAH Pénzügyi Tanácsadó Kft, 1126 Budapest, Brassai Sámuel u. 16, részesedése: 130 E Ft, 25%-os szavazati arány.

EAH Zrt., 1126 Budapest, Brassai Sámuel u. 16, részesedése: 9.000 E Ft, 18,00 % -s.

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

Pannon-Property Kft.; 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülõpart 102.; jegyzett tõke 10.000 E. Ft., 49,5%-os szavazati arány.

EAH Pénzügyi Tanácsadó Kft, 1126 Budapest, Brassai Sámuel u. 16, jegyzett tõke 520 E Ft, 25%-os szavazati arány.

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

Pannon Alfa KFT, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülõpart, jegyzett tõke 550.000 E. Ft, 52,56 %-os szavazati arány.

Pannon Consultline Kft, 1065 Budapest, Bajcsy-Zs u. 51., jegyzett tõke 149.800 E. Ft, 66,76%-os szavazati arány.

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

Pannon Consulting Kft.; 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51.; jegyzett tõke 315.000 E. Ft; 99,9%-os szavazati arány.

Pannon Consultline Kft.; 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51., jegyzett tõke 790.000 E. Ft; 94,30 %-os szavazati arány .

**A számviteli politika alkalmazása**

**Az éves beszámoló aláírására köteles**

**személy: Szlávik László**

**2040 Budaõrs Beregszászi u. 53**

A társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettõs könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A társaság 2008. évi könyvelését a **POST-GORDIUS KFT**, azon belül **Ujváry Zoltán** (1039. Budapest, Petõfi u. 3. Regisztrációs száma: 138618 )

A társaság az éves beszámoló 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 bízta meg.

A társaság által választott beszámoló formája: éves beszámoló. Az eredménykimutatás választott formája: összköltség-eljárással készített eredménykimutatás. A Pannon-Váltó Nyrt a beszámolóban a mérleget A, az

eredménykimutatást A változatban állította össze. Jelen beszámoló a 2008. január 1.-2008. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2008. december 31. A társaság a számviteli politikájában 2008 évre a mérlegkészítés napját 2009. március 31-ben jelölte meg.

Az IFRS ajánlásai alapján jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha az abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, vagy 500 M. Ft-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 göngyöltet hatásokra 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 M. Ft-ot meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest változott.

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összehatása által valamely mérleg-vagy eredménykimutatás sor értéke 50 millió forintot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest változott. 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 használatba vételkor 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 20%-os mértéket. 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 20%-os mértéket. 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 Pannon-Váltó Nyrt. az érték helyesbítés lehetőségével nem kíván élni. A Pannon-Váltó Nyrt. garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot az általános szabályok szerint képez. Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt. A számviteli politika más, meghatározó elemeiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt. Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak. A pénzügyi szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak. A beszámoló összeállítása a számviteli törvény előírásainak megfelelően történt, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

### 3.-4. Számszaki adatok, elemzések, mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A társaság mérlegében az adatok összehasonlíthatóak az előző év megfelelő adatával.

A mérlegben az előző üzleti évhez képest az egyes eszközök és kötelezettségek minősítése nem változott.

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

A társaság a mérleg arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.

### Immateriális javak

adatok E. Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés			
	Nyitó érték	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró érték	Nyitó értécsökk.	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró értécs.
Szellemi termékek	2.349			2.349	2.056	93		2.149
Alapítás akt.költs.	1.621			1.621	1.621			1.621
Vagyoni ért. jogok								
<b>Összesen</b>	<b>3.970</b>			<b>3.970</b>	<b>3.677</b>	<b>93</b>		<b>3.770</b>

A szellemi termékek különféle számítógépes programokból állnak (befektetési eszközérték számítási, könyvelési és 2000. év kompatibilis Windows 98, valamint MS Office 2000.).

### Tárgyi eszközök

adatok E. Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés			
	Nyitó érték	Tárgyévi Növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró érték	Nyitó értécs.	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró értécs.
Ingatlan	685074		38222	646852	10770	8095		18865
Műszaki, egyéb berend.	24779	48696		73475	10611	3665		14276
Beruházás								
<b>Összesen</b>	<b>709853</b>	<b>48696</b>	<b>38222</b>	<b>720327</b>	<b>21381</b>	<b>11760</b>		<b>33141</b>

Az ingatlanok értékét csökkentette a Szilvásvárad 466 hrsz. alatt nyilvántartott 2 ha 6534nm területű üdülőépület és udvar megjelölésű ingatlan értékesítése. Az értécsökkenés növekedését a 2006 évben aktivált beruházás (Alfa Art Hotel beruházása) értécsökkenése eredményezte.

Terven felüli értécsökkenési leírás elszámolására nem került sor.

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor.

A műszaki és egyéb berendezések értékét növelte a Pannon Consultline Kft –től vásárolt eszközök. Nevezett eszközök az Alfa Art Hotelben találhatóak meg.

Az értékcsökkenés növekedését a 2008. évben vásárolt Alfa Art Hotelben megtalálható eszközök értékcsökkenése eredményezte.

### **Részesedések**

A társaság a tavalyi évben a tulajdonában álló Pannon-Alfa Fejlesztési és Szolgáltató Kft üzletrészeiből értékesített illetőleg vásárolt is más tulajdonosoktól üzletrészeket. Miután a vásárolt üzletrészek mértéke meghaladta az eladott üzletrészek értékét, így a Társaság részesedése a Pannon Alfa Kft.-ben 52,56 %-ra emelkedett.

A Társaság eladta a Pannon Consultline Kft.-nek, a Pannon Dunapart Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft –ben lévő, teljes jegyzett tőzrészének 69,5%-át képező 229.500 E. Ft-os névértékű üzletrészt. Így a cégben a Társaság közvetlen tulajdonosi részesedése megszűnt.

### **Követelések**

A követelések között említénék meg az Áruszállításból és Szolgáltatásból, a Kapcsolt vállalkozással szembeni, valamint az Egyéb követeléseket. Az Egyéb követeléseket részletezzük az alábbiakban. Szolgáltatásból eredő követelések 4.770 E. Ft-os értéket mutatnak. A Kapcsolt Vállalkozással szembeni követelések a Pannon Consulting Kft-vel, a Pannon Alfa Kft-vel, a Pannon Consultline Kft-vel, valamint a Pannon Dunapart Kft-vel kapcsolatosan keletkeztek, összértékük 312.248 E. Ft. Az egyéb követelések között 12.149 E. Ft. értékben munkavállalónak adott kölcsön követelés. Az egyéb követelések között szerepel továbbá a brókerekkel szembeni követelés 29.591 E. Ft., EAH részére nyújtott hitel 11.731 E. Ft, 819 E. Ft-os helyi adó, 96 E. Ft-os gépjármű adó, 953 E. Ft-os különadó.



<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>Összege E. Ft-ban</b>
Követelések szolgáltatásból:	4.770
<b><u>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</u></b>	<b>312.248</b>
Pannon Consulting Kft	14.694
Pannon Alfa Kft	118.886
Pannon Consultline Kft	132.768
Pannon Dunapart Kft	45.900
<b><u>Egyéb követelések:</u></b>	<b>73.421</b>
Munkavállalókkal szembeni követelés	12.149
Buda Cash Rt	23.866
Erste II. 5081292	4.815
IE-NY Bux	910
Egyéb támogatás	74
EAH részére nyújtott hitel	11.731
Zöhen és Fruzsí Bt	235
Különadó	953
Hipa	819
Gépjármű adó	96
Szakképzésihozzájár.	1
Költségvetési bef.kötelezettség	-11.527
Költségvetési bef.köt.teljesítése	10.543
Külön fel nem sorolt teljesít.	3.349
Előzetesen felsz. Áfa	27.290
Beszerezések előzetes Áfája	102.944
Arányosítással megosztott Áfa	-842
Fordított Áfa	510
Fizetendő Áfa	-15932
Fordított fizetendő Áfa	-510
Áfa elszámolási számla	-101.140
Tao	3070
ktg.kiut.	17

## Értékpapírok

2008. december 31-én a portfólióban lévő értékpapírok az alábbiak szerint csoportosíthatók :  
adatok E Ft-ban

Értékpapír csoport	Záró könyv sz. érték
Államkötvények	23512
Egyéb kötvények	183057
Részvények	272239
Diszkont kincstárjegy	
Egyéb értékpapírok	81854
<b>Összesen :</b>	<b>560662</b>

Az értékpapírok 2008. december 31-i könyv szerinti értéke FIFO módszerrel került megállapításra. Az ezen értékhez képest képzendő kamatelhatárolás, ill. értékvesztés a rendelkezésre álló piaci információk alapján került elszámolásra.

**Saját tőke:** A saját tőke nőtt, mivel **34.151 E. Ft.** adózás utáni eredmény keletkezett.

**Céltartalékok:** A társaság 2008-ben **31.480 E. Ft** céltartalékot képzett a várható kötelezettségekre.

Céltartalékot képeztünk a várható veszteségekre, kiadásokra, konkrétan egy határidős deviza ügyletre (Erste Zrt). Ügyletünk egy 100,000,000, JPY/HUF deviza ügylet, mely 1,766 JPY/HUF árfolyamon eladásra került, egy éves lejáratra. Mivel az EUR/HUF és a EUR/JPY-ből számított JPY/HUF árfolyam kedvezőtlenül alakult, átértékeljük helyzetünket és megállapítottuk, hogyha vissza vennénk a 100,000,000, japán jent, úgy az ügyleten **31.480 E. Ft.** veszteségünk keletkezne. Így a céltartalék képzésekor a fenti ügyletben felmerülteket vettük alapul.

### Kötelezettségek:

A kötelezettségek megoszlának Hosszú lejáratú kötelezettségekre, mint Beruházási és fejlesztési hitelek, valamint Pannon Dunapart hitel, összértékük 570.248 E. Ft, és Rövid lejáratú kötelezettségekre, ezen belül Rövid lejáratú hitelek, Kötelezettségek Áruszállításból és Szolgáltatásból, valamint Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek. Összértékük 178.916 E. Ft.

<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>Összege E. Ft-ban</b>
<b><u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u></b>	<b>570.248</b>
Beruházási deviza hitel	475.000
Pannon Dunapart Hitel	95.248
<b><u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u></b>	<b>178.916</b>
Rövid lejáratú hitelek:	<b>146.343</b>
ERSTE 10645970	32.176
ERSTE JPYszámla	10
CIB Hitel	55.746
ERSTE Rövid.lej.Hitelek	58.411
<b><u>Kötelezettségek áruszáll.és szolgáltatásból</u></b>	<b>865</b>
<b><u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:</u></b>	<b>31.708</b>
ERSTE Bank Bef. Rt	5.370
ERSTE Határidős	7.892
EI-NYBróker Bef Rt	197
SZJA	5.120
Munkáltatói szja	-5.290
Különadó	-2.751
Osztalékadó	-3.184
Cégautó adó	-1.522
SZJA Pü.teljesítése	6.356
Jövedelem elsz.szla	911
Magánnyugdíjpénztár	259
Munkavállalókkal szembeni rövid lej.kötelezettség	13.669
T.évi társasági adó	3070

**Mérlegen kívüli tételek :**

<b>Megnevezés</b>	<b>Érték(FT)</b>
Kezességvállalás a Pannon Alfa hiteleire	Hitelkeret 200 M. Ft.

## **5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó információk**

### **Üzleti tevékenység eredménye:**

A Társaság 2008. évi tevékenységét az eszközök szerkezetének újabb átalakítása kísérte. A korábbi évekhez képest az értékpapírok állománya jelentősebben nőtt, ugyanakkor megállapítható, hogy az ingatlanok és az ingatlanokat tulajdonló társaságok üzletrészeinek értéke még most is a Társaság vagyonának legnagyobb részét teszik ki.

Az értékesítésből származó nettó árbevétel, az előző évhez képest 4.027 E. Ft-tal csökkent, viszont az egyéb bevételek tekintetében erőteljes növekedés (79.961 E. Ft-os növekedés) figyelhető meg. Ezt a nagymértékű növekedést a Szilvásváradai ingatlan értékesítése okozta. A működéshez kapcsolódó anyag-és személyi jellegű ráfordítások az előző évhez képest emelkedést mutatnak, s a megszokottnak megfelelően az üzleti tevékenység ismét negatív

eredménnyel zárult. Bár a foglalkoztatottak létszáma a 2007-es évhez képest nem változtak, a bérköltség 1.298 E. Ft. emelkedést mutat.

Az igénybevett szolgáltatások a 2008-as évben minimális költségemelkedést mutattak, jelentősebb kiugrás a 2007. évhez viszonyítva az Egyéb szolgáltatások körében figyelhető meg. További igénybevett szolgáltatások között ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások díja, könyvvizsgálói, ügyvédi díj, közzétételi díj szerepel. Az egyéb szolgáltatások között az ún. brókeri díjak összegének csökkenését a társaság piaci aktivitásának csökkenése magyarázza.

Az anyagjellegű ráfordítások összege növekedett az előző évhez képest. Az anyagköltségek összege minimálisan nőtt. Az igénybe vett szolgáltatások összege is ezzel összhangban minimálisan nőtt. Felújítással kapcsolatos költségek 2008. évben nem voltak.

Az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke kismértékű emelkedést mutat.

### **Pénzügyi műveletek bevétele:**

2008-ben a pénzügyi műveletek bevételei jelentősen emelkedtek az előző évhez képest. Ennek oka a pénzügyi műveletek egyéb bevételeinek ugrásszerű megemelkedése.

### **Pénzügyi műveletek ráfordításai:**

Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások 31.693 E. Ft, ennek több mint fele tagi hitelek kamata 17.133 E. Ft értékben. A pénzügyi műveletek eredménye összességében -63.906 E. Ft.

### **Rendkívüli eredmény:**

A rendkívüli bevételek összege **137.335 E. Ft.**

### **A vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet értékelése:**

A 2008. évi működés eredményességét vizsgálva összességében elmondható, hogy a Társaság éves eredményére sajnos rányomta a bélyegét a világban eluralkodó válság. Ez két szempontból is rosszul érintette a Társaságot. Egyrészt negatív hatást gyakorolt az, hogy a Társaság által már a tőzsdei áresések megindulása után vásárolt részvény portfólió értéke sajnos jelentősebben csökkent másrészt rosszul érintette a Társaságot illetőleg leányvállalatait, hogy az ingatlanpiacon is jelentősebb áresések történtek illetőleg leálltak a korábban jellemző fejlesztések. Ez az ingatlan portfólió értékesítésének várható idejét évekre eltolja.

### **Adózás előtti eredmény, adóalap, társasági adó számítás :**

<b>I. Adózás előtti eredmény</b>	<b>38.278 E. Ft</b>
Számviteli tv. szerinti értékcsökkenés	+17.356 E. Ft
Támogatás	200 E. Ft
Bírság	68 E. Ft
Céltartalék	31.480 E. Ft
<b>II. Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen</b>	<b>+49.104 E. Ft</b>
Adomány	-500 E. Ft
Fejlesztési tartalék	-19.139 E. Ft
Tőkepiaci nyereség	-19.139 E. Ft
Adó tv. Szerinti értékcsökkenés	-17.356 E. Ft
Önellenőrzés	-9.637 E. Ft
Ip.adó	-216 E. Ft
Kapott osztalék	-2.206 E. Ft
<b>III. Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen</b>	<b>-68.193 E. Ft</b>
<b>IV. Adóalap</b>	<b>19.189 E. Ft</b>
<b>V. Adófizetési kötelezettség Tao 16%</b>	<b>3.070 E. Ft</b>
Különadó fizetési kötelezettség 4%	1.057 E. Ft
<b>VI. Adózott eredmény</b>	<b>34.151 E. Ft</b>

## **6.Tájékoztató adatok**

### **Létszám alakulása 2008. 12. 31.**

	Nyitó létszám	Változás		Záró létszám
Megnevezés /fo/	2006. 01. 01.	Belépés	Kilépés	2008. 12. 31.
Vezető állású	1			1
Beosztott	1			1
Összesen:	2			2

**A tárgyidőszaki bérköltés 9.995 E. Ft.**

### **Egyéb személyi jellegű kifizetések :**

Reprezentáció	33 E. Ft.
Kiküldetés, napidíj	8 E. Ft.
Utazási ktgtérítés	128 E. Ft.
Gépkocsi ktgtérítés	114 E. Ft.
Étkezési hozzájárulás	42 E. Ft.

**Összesen : 325 E. Ft.**

**A bérjárulékok 2008. évi összege 2.988 E. Ft.**

**Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak díjazása ( 2006.01.01-től):**

Betöltött tisztség	Díjazás/hó (bruttó, Ft/fő)
IT elnök	95.000
IT tag /3 fő/	90.000
FB elnök	95.000
FB tag /2 fő/	90.000

**Aktív időbeli elhatárolások összetétele:**

**Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Kamatok	8.777 E. Ft.
PC kamat elhatárolás	358 E. Ft.
PP kamat elhatárolás	48 E. Ft.
PDunapart kamat elhatárolás	3 E. Ft.
PA kamat elhatárolás	646 E. Ft.
MIF kamat elhatárolás	632 E. Ft.
<b>Összesen:</b>	<b>10.464 E. Ft.</b>

**Passzív időbeli elhatárolások :**

A társaságnak 2008.év végén passzív időbeli elhatárolása nem volt.

**Budapest, 2009. április 09.**

## A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 2008. évi Éves Beszámolójának részét képező Üzleti jelentés

### A/ Általános céginformációk

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 1994. november 1-én átalakulás útján jött létre a Váltó Kft. jogutódjaként. A részvénytársaságot a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 1995. január 16.-án jegyezte be 08-10-001647 számon a cégjegyzékbe. A társaság jelenleg cégjegyzékbe bejegyzett székhelye: 1039 Budapest, Kossuth üdülpart 102. I/B.  
Az érvényes alapszabály kelte: 2008. április 29.

Alapításkori és aktuális jegyzett tőke : 1.750.000.000 Ft

Tevékenységi kör :

<b>68.10'08</b>	<b>Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)</b>
<b>41.10'08</b>	<b>Építési projekt szervezése</b>
<b>64.20'08</b>	<b>Vagyonkezelés (holding)</b>
<b>64.99'08</b>	<b>Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés (kizárólag a Társaság saját eszközeivel végzett pénzügyi- és tőkeműveletek, értékpapír befektetések)</b>
<b>68.20'08</b>	<b>Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése</b>
<b>70.10'08</b>	<b>Üzletvezetés</b>
<b>74.90'08</b>	<b>Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység</b>
<b>82.99'08</b>	<b>Máshova nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti tevékenység</b>

A Társaság határozatlan időtartamra jött létre. Üzleti év : 2008. január 1. - december 31.

Auditor : Régel Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó Kft., 6500. Baja, Deák F. u. 9.

A hirdetések közzétételének helye: A Társaság honlapja ([www.pannonv.hu](http://www.pannonv.hu))

### B/ A társaság jelenlegi értékpapír szerkezetének bemutatása

Az üzleti évet lezáró közgyűlés időpontjában ismert tulajdonosi szerkezet :

Pannon Investor Rt.	49,98	%
Pannon Consulting Kft.	24,99	%
Pannon Consultline Kft	12,40	%
Saját részvények	6,75	%
Egyéb hazai befektetők	5,88	%



## C/ Vállalatvezetés, foglalkoztatás

Az üzleti év során sem a társaság Igazgatóságának sem Felügyelő Bizottságának tagjai személyében nem következett be változás. Az Igazgatóság tagjai Dr. Scheuer Gyula elnök, Dr. Botos Balázs, Dr. Makra Ágnes, és Szlávik Lászlót vezérigazgató. A Felügyelő Bizottság tagjai Dr. Szoboszlai Attila, Dr. Völgyi Tamás és Papp Géza Úrak voltak.

A társaság vezető állású munkavállalója Szlávik László vezérigazgató.

A Társaság vezető tisztségviselői, ill. vezető állású munkavállalói közül nem rendelkezik senki Pannon-Váltó részvényekkel.

0

Az alkalmazottak száma az év végén két fő volt. A tárgyidőszaki bérköltség 9.955 e. Ft volt.

## D/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

### **Befektetési politika**

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. illetőleg leányvállalatainak 2008. évi tevékenységét az ingatlanterületen elsősorban a portfólióban lévő eszközök kezelése jellemezte, míg az értékpapír piacon egy aktívabb részvényvásárlási tevékenység. Az ingatlanok esetében a tavalyi évben a Társaság megkísérelte értékesíteni egyik leányvállalatánál lévő nagy értékű területet, azonban a kezdetben sikeresnek tűnő tárgyalásokat derékba törte az ingatlanpiacot is elérő válság. Így a Társaság a tavalyi évben a szilvásváradai Hegyi Camping-en kívül jelentős értékű ingatlant nem tudott értékesíteni illetőleg a likvid eszközök hiánya miatt jelentősebb értékű ingatlan vásárlásra sem került sor. Ettől függetlenül természetesen tovább folytak az egyéb, a tervek szerint 2-3 év múlva esedékes területek értékesítésének előkészületei.

A korábbi évekkkel ellentétben a tavalyi évben növelte a Társaság az értékpapír piacon eszközölt befektetéseinek értékét.

A Mérleg sorait vizsgálva a tárgyi eszközök szinte változatlan értéken szerepelnek. Szerkezetükben némi változás következett be, mely szerint csökkent az ingatlanok értéke és növekedett a műszaki berendezések, gépek értéke. Ez utóbbi vásárlás a Társaság tulajdonában lévő Alfa Art Hotel üzemeltetője számára került bérbeadásra.

A befektetett pénzügyi eszközök értékének csökkenése elsősorban az egyik leányvállalat üzletrészeinek értékesítésére vezethető vissza.

A forgóeszközök értéke a tavalyi évben több mint kétszeresére növekedett. Ez elsősorban a Pannon-Váltó csoporton belüli tagi hitelezés mértékének növekedésére valamint az aktívabb részvénypiaci jelenlét miatt az értékpapír állomány növekedésére vezethető vissza. Kiemelendő, hogy a tavalyi évben a Társaság a bejelentéseknek megfelelően saját részvényvásárlásokat is eszközölt, 165 M. Ft-s értékben.

Az aktív időbeli elhatárolások elsősorban 2008. december 31-ig számított időarányos kamatot tartalmazzák. Értékük a magasabb követelés állományra visszavezethetően növekedett.

A forrás oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2008. évi eredmény révén közel 1,5 %-kal nőtt. A Társaság mérleg szerinti eredménye több mint a felére esett a korábbi időszakhoz képest, s emellett egy deviza ügyletnek kötődően sor került egy 30 M. Ft-ot meghaladó céltartalék képzésre.

A Társaság év végén 570 M. Ft. hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezett. Ebből 475 M. Ft. külső hitelek, míg 95 M. Ft. a leányvállalatokkal szembeni kötelezettség. A rövid lejáratú hitelek folyószámla hitelt és egy 2009. év közepén lejárató hitelállomány takar.

Az Eredmény-kimutatást vizsgálva megállapítható, hogy a társaságnak értékesítésből fakadó nettó árbevétele a korábbi évhez képest némileg csökkent. Ezzel szemben az egyéb bevételek értéke a korábban említett ingatlan értékesítésre visszavezetően jelentős mértékben emelkedett.

Az igénybevett szolgáltatások értéke nem jelentősen, de emelkedett, szerkezetében változás nem történt. Ugyanez mondható el a személyi jellegű ráfordításokról. Az egyéb ráfordítások emelkedését elsősorban az eladott ingatlan bekerülési értékét tartalmazza.

Az üzemi eredmény nem meglepően 2008. évben is negatív, kissé meghaladva a 2007. évi mértéket.

A pénzügyi műveletek bevételei az aktívabb értékpapír piaci tevékenységnek köszönhetően két és félszerese a korábbi évi értéknek. Természetesen ennek megfelelően a pénzügyi műveletek ráfordításai is jelentősen növekedtek. A kettő egyenlege 63 M. Ft-s veszteséget mutat, ami a 2007. évi 118 M. Ft-s eredményhez képest 180 M. Ft-s eredményromlást mutat.

A Társaság adózás előtti pozitív eredménye a rendkívüli eredmény soron jelentkező 137 M. Ft-s eredménynek köszönhető. Ez a korábbiakban említettek szerint egy üzletrész értékesítéséhez köthető.

A Társaság részvényeinek likviditása a Budapesti Értéktőzsdén nem jelentős, de a korábbi évekhez képest emelkedő tendenciát mutat. Ez teljesen egyértelműen a Társaság saját részvény vásárlásaira vezethető vissza.

Budapest, 2009. április 9.

PANNON-VÁLTÓ Nyrt.