

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

**2008**

# Konszolidált 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

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
<b>A.</b>	<b>Befektetett Eszközök /</b>	<b>2 009 504</b>		<b>2 177 246</b>
<b>I.</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK /</b>	<b>810</b>		<b>200</b>
	1. Alapítás-átszerv. aktivált értéke /			
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke /			
	3. Vagyoni értékű jogok /	717		
	4. Szellemi termékek /	93		200
	5. Üzleti vagy cégérték /			
	6. Immateriális javakra adott előlegek /			
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése /			
<b>II.</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK /</b>	<b>1 955 363</b>		<b>2 014 076</b>
	1. Ing. és a kapcs. vagyoni é. jogok /	1 540 154		1 841 014
	2. Műszaki ber., gépek, járművek /	8 815		88 734
	3. Egyéb ber., felszerelések, járművek /	105 394		10 811
	4. Tenyészállatok /			
	5. Beruházások, felújítások /			73 517
	6. Beruházásokra adott előlegek /	301 000		
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése /			
<b>III.</b>	<b>BEF. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK /</b>	<b>53 331</b>		<b>162 970</b>
	1. Tartós részesedés kapcs. váll.-ban /	19 310		128 433
	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 meg. ó értékpapír /			
	7. Tőkekonzolidációs különbözet leányvállaltoikból /	34 021		34 537

Keltetés:/ 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**

Konzolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Forgóeszközök &amp; 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>B.</b>	<b>Forgóeszközök /</b>	<b>1 133 077</b>		<b>1 265 482</b>
<b>I.</b>	<b>KÉSZLETEK /</b>	<b>9 226</b>		<b>6 315</b>
	1. Anyagok /	2 401		
	2. Bef. len termelés és félkész termékek /	6 315		6 315
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok /			
	4. Késztermékek /			
	5. Áruk /	510		
	6. Készletre adott előlegek /			
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK /</b>	<b>183 231</b>		<b>143 233</b>
	1. Követelések árusz.-ból és szolg.-ból /	23 346		12 504
	2. Köv.-ek kapcs. váll.-sal szemben /	1 175		5 377
	3. Köv.-ek e. rész.-i v.--ban l. váll.-sal szemben /			
	4. Egyéb követelések /	151 410		121 050
	5. Konz.-ból adódó áthúzódó TAO követelés /	7 300		4 302
<b>III.</b>	<b>ÉRTÉKPAPÍROK /</b>	<b>605 872</b>		<b>1 112 223</b>
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban /			
	2. Egyéb részesedés /	8 283		318 331
	3. Saját részvények, saját üzletrészek /	528 240		682 461
	4. Forg.-i célú hv-t megt.-ő értékpapírok /	69 349		111 431
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK /</b>	<b>334 748</b>		<b>3 711</b>
	1. Pénztár, csekkek /	3 636		1 902
	2. Bankbetétek /	331 112		1 809
<b>C.</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK /</b>	<b>947</b>		<b>23 491</b>
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása /	295		23 384
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása /	652		107
	3. Halasztott ráfordítások /			
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN /</b>	<b>3 143 528</b>		<b>3 466 219</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

Statisztikai számjel / Statistical code

2008

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

Cégjegyzék száma / Court registration number

## Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Saiát 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 /	2 505 543		2 403 611
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		355 978
IV.	Eredménytartalék /	847		206 815
V.	Lekötött Tartalék /	104 389		98 528
VI.	Értékelési tartalék /			
VII.	Mérleg szerinti eredmény /	166 163		-101 699
VIII.	Leányvállalti saját tőke változás /(+/-)			
IX.	Konszolidáció miatti változások (+/-)			
	Adósságkonszolidálás különbözetéből			
	Közbenső eredmény különbözetéből			
X.	Külső tagok, más tulajdonosok részesedése	140 326		93 989
E.	Céltartalékok /			31 480
	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre /			
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre /			
	3. Egyéb céltartalék /			

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**

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Kötelezettségek &amp; 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
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek /</b>	<b>626 509</b>		<b>1 028 376</b>
<b>I.</b>	<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK /</b>	<b>195 399</b>		<b>180 078</b>
	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 /	<b>195 399</b>		<b>180 078</b>
<b>II.</b>	<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /</b>	<b>10 060</b>		<b>475 000</b>
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök /			
	2. Átváltoztatható kötvények /			
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból /			
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek /	10 060		475 000
	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. /			
	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek /			
<b>III.</b>	<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /</b>	<b>421 050</b>		<b>373 298</b>
	1. Rövid lejáratú kölcsönök /			
	ebből: átváltoztatható kötvények /			
	2. Rövid lejáratú hitelek /	180 540		323 782
	3. Vevőtől kapott előlegek /	1 661		
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) /	6 505		1 826
	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 /	231 893		47 690
<b>G.</b>	<b>PASSZÍV IDŐBELI ELH.-OK /</b>	<b>11 476</b>		<b>2 752</b>
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása /	5 540		
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása /	5 936		2 752
	3. Halasztott bevételek /			
	<b>Források összesen /</b>	<b>3 143 528</b>		<b>3 466 219</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

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 /	1 105 955		24 766
	02. Export értékesítés nettó árbevétele /			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele /</b>	<b>1 105 955</b>		<b>24 766</b>
<b>II.</b>	<b>Saját előállítású eszk. akt. értéke /</b>			
	03. Saját term.-ű készletek állományvált.-a /			
	04. Aktivált saját telj.-k értéke /			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek /</b>	<b>55 419</b>		<b>140 383</b>
	ebből: visszaírt értékvesztés /			
	05. Anyagköltség /	42 143		2 408
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke /	126 227		31 576
	07. Egyéb szolgáltatások értéke /	13 579		10 725
	08. Eladott áruk beszerzési értéke /	550 865		
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke /	2 786		439
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások /</b>	<b>735 600</b>		<b>45 148</b>
	10. Bérköltség /	65 767		10 695
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések /	21 700		427
	12. Bérjárulékok /	22 520		3 250
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások /</b>	<b>109 987</b>		<b>14 372</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás /</b>	<b>23 213</b>		<b>20 193</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások /</b>	<b>82 599</b>		<b>123 510</b>
	ebből: értékvesztés /			
<b>A.</b>	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye /</b>	<b>209 975</b>		<b>-38 074</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

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 /	108		6 050
	13/A Kapott (járó) osztalék és részesedés társult vállalkozástól /	145 985		5 886
	14. Részesedések értékesítésének árfoly.-e /	3 000		
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /	3 000		
	15. Bef. pü-i eszközök kamatai, árfolyamnyeresége /	9 037		2 684
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatj. bev.-k /	15 255		8 421
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			3 000
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei /	43 550		550 823
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevétele /</b>	<b>216 935</b>		<b>567 978</b>
	18. Befektetett pénzügyi eszközök árf.v.-e /			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /			
	19. Fizetendő kamatok és kamatjellelű ráfordítások /	33 392		33 695
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /			7 255
	20. Részesedések, értékp.-k, bankbetétek értékv.-e /			
	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai /	73 458		597 543
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai /</b>	<b>106 850</b>		<b>631 238</b>
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye /</b>	<b>110 085</b>		<b>-63 260</b>
<b>C.</b>	<b>Szokásos vállalkozási eredmény /</b>	<b>320 060</b>		<b>-101 334</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek /</b>	<b>2 993</b>		<b>4 650</b>
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások /</b>	<b>24 000</b>		<b>5 015</b>
<b>D.</b>	<b>Rendkívüli eredmény /</b>	<b>-21 007</b>		<b>-365</b>
<b>E.</b>	<b>Adózás előtti eredmény /</b>	<b>299 053</b>		<b>-101 699</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség /</b>	<b>30 624</b>		<b>4 302</b>
<b>XII/A</b>	<b>Konszolidálásból adódó (számított) TAO különbözet (+/-)</b>	<b>-7 300</b>		<b>-4 302</b>
<b>F.</b>	<b>Adózott eredmény /</b>	<b>275 729</b>		<b>-101 699</b>
	22. Eredménytartalék ig.v-e osztalékra, rész.-re /			
	23. Fizetett (jövőh.-tt) osztalék és részesedés /	109 566		
<b>G.</b>	<b>Mérleg szerinti eredmény /</b>	<b>166 163</b>		<b>-101 699</b>

Keltezés:/ Date Budapest, 2009.04.09.

a vállalkozás vezetője (képviselője) /  
P.H. / Stamp Managing Director

## **Felelősségvállaló nyilatkozat**

**A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. képviselőjében kijelentjük, hogy a 2008. évi konszolidált éves 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 társaságok eszközeiről, kötelezettségéről, pénzügyi helyzetéről valamint nyereségéről és veszteségéről továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont társaságok helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről ismertette 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.**





**Független Könyvvizsgálói Jelentés**  
**A Pannon Váltó Nyrt és leányvállalatai**  
**tulajdonosainak**

**a vállalatcsoport 2008. évi konszolidált éves beszámolójának felülvizsgálatáról.**

Elvégeztem a Pannon Váltó Nyrt és leányvállalatainak mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.466.219 eFt, a mérleg szerinti eredmény -101.699 eFt veszteség- 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 kockázatelemzésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

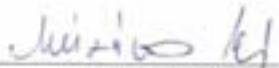
A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a konszolidált éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkám a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a konszolidálásba 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 beszámolót 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 2008. 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, 2009. április 09.

**Mészáros Irén**  
bejegyzett könyvvizsgáló  
MKVK 006385

  
**Mészáros Irén**  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK 006385

**A Pannon Váltó Nyrt**  
**2008. évi konszolidált beszámoló kiegészítő melléklete**

**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-részvénnel rendelkezik.

**A társaság tulajdonosi struktúrája a mérleg fordulónapján (2008.december 31.) az alábbi:**

Tulajdonos neve, székhelye	Szav.arány
Pannon Investor Zrt 1039 Bpest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.	49,98 %
Pannon Consulting Kft 1039 Bpest, Kossuth L. üdülőpart 102.	24,99 %
Pannon Consultline Kft 1039 Bpest, Kossuth L. üdülőpart 102.	12,40 %
Saját részvények	6,75%
Belföldi magánszemélyek tulajdona:	5,88 %

A társaság részvényei tőzsdén jegyzettek, a tulajdonosi struktúrában „egyéb hazai befektetők”-ként megjelölt 5,88 % tulajdonképpen a tőzsdei forgalom során közkézre került részvényeknek felel meg.

**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, Kékgolyó 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 %-os szavazati arány.

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

- Pannon-Property Kft.; 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.; jegyzett tőke 10.000 E Ft., 49,5%-os szavazati arány.
- EAH Pénzügyi Tanácsadó Kft, 1126 Budapest, Brassai Sámuel u. 16, jegyzett tőke 520 E Ft, 25%-os szavazati arány.

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

- Pannon Alfa Kft., 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart, jegyzett tőke 550.000 E Ft, 52,56 %-os szavazati arány.

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

- Pannon Consulting Kft.; 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51.; jegyzett tőke 315.000 E Ft; 99,9%-os szavazati arány.
- Pannon Consultline Kft.; 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51., jegyzett tőke 790.000 E Ft; 94,30 %-os szavazati arány .

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. névérték), a **Pannon Consultline Kft.** pedig az anyavállalat részvényeinek 12,40 %-át (216.926 E Ft. névérték) birtokolja. Esetükben tehát viszont-tulajdonlásról 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 az ASA Befektetési Kft., Pannon Property Kft., az EAH Pénzügyi Tanácsadó Kft. és az EAH Zrt. maradt ki, mert a konszolidált beszámoló nélkülük is megbízható és valós képet ad a vállalatcsoport vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetéről. (Sztv. 119. § (2). bek.)

Belépett viszont a konszolidációs körbe egy „unokavállalat”. A Pannon Dunapart Kft. (székhelye: 1039. Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102., cégjegyzék száma: Cg.: 01-09-885223) a leányvállalatként számításba vett Pannon Consultline Kft. és Pannon Consulting Kft leányvállalata. Jegyzett tőkéje 330 M. Ft, ebből 329 M. Ft a két leányvállalat Kft. részesedése.

### **A társaságok legfontosabb tevékenységei:**

Az anyavállalat fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás. Emellett saját nevében és saját számlára értékpapírokat is vásárol és elad. A tárgyévben az alaptevékenység veszteségét a rendkívüli 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 különbözések a konszolidált mérlegben és eredmény kimutatásban nem szerepelnek.

A konszolidált beszámoló a társaságok 2008. 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 (amelyeknél a Sztv. szerint kötelező a könyvvizsgálat) 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 könyvvizsgáló a Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatai 2008. évi beszámolóit korlátozás nélküli, hitelesítő záradékkal látta el.

A konszolidált beszámoló aláírására köteles személy:

Szlávik László  
vezérigazgató

## **2. A társaságok számviteli politikáinak legfontosabb jellemzői:**

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a feltárt hibák abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 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 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 M. Ft-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 összehatása 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 az eredeti bekerülési érték 20%-át.

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 az eszközérték 20%-át. 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 az anyavállalat élt ezzel a lehetőséggel, egy határidős devizaügyletre képzett 31.480 E. Ft. céltartalékot. Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek 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 különbség minden esetben tőkekonszolidációs különbözetként lett elszámolva. Ez a mérleg eszközoldalán a befektetett eszközök között 34.537 E. Ft. pozitív tőkekonszolidációs különbözetet jelent, míg a forrásoldalán a hátrasorolt kötelezettségek között pedig 180.078 E. Ft. 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. (93.989 E. Ft.)

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 E. Ft + 137.168 E. Ft). 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 Váltó Nyrt. tulajdonában lévő 229,5 millió Ft könyv szerinti értékű Pannon Dunapart Kft. üzletrész értékesítésre került, 367,2 millió Ft értékben, a konszolidációs körön belül. Az eladónál realizált árfolyamnyereség tehát 137,7 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 rendkívüli műveletek eredménye sor 137,7 millió Ft-al csökkentésre került.

### ***3/4. Bevételek és ráfordítások konszolidálása:***

Kiszűrésre kerültek az egymás közötti kölcsönök révén elszámolt és kifizetett kamatok. Ennek kapcsán az egyesített (összegzett) eredmény kimutatásból a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai csökkentek azonos összeggel. A kiszűrt kamatok összege 14.403 E. Ft. volt, mely azonos összeggel csökkentette a Kapcsolt vállalkozástól kapott, és Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatok sorát.

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 E. Ft.-ban)

Bruttó érték				Értékcsökkenés				
Nyitó áll. érték	Növ.	Csökkn.	Záró áll.	Nyitó áll.	Növ.	Csökkn.	Záró áll.	Záró nettó érték
3970	256	256	3970	3677	349	342	3770	200

**TÁRGYI ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA**  
(Adatok E.Ft.-ban)

Megnevezés	Ingtatlanok	Műszaki és egy. berend.	Beruházás	Összesen
<b>I. Bruttó é.</b>				
01. Nyitóállomány	1730603	24779	301000	2056382
02. Növekedések	184151	131739	73517	389407
03. Csökkenések	51441	39047	301000	391488
04. Átminősítések	0	0	0	0
05. Tárgyévi záróáll.	1863313	117471	73517	2054301
<b>II. Halmazott écs.</b>				0
06. Nyitóállomány	10770	43810	0	54580
07. Ért.cs. Növ.			0	0
08. Ért.cs. Kivez.	2096	32452	0	34548
09. Écs.átmin.miatt	0	0	0	0
10. Tárgyévi écs.	13625	6568	0	20193
11. Tárgyévi záróáll.	22299	17926	0	40225
<b>III. Záró nettó érték</b>	1841014	99545	73517	2014076

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. Az anyavállalatnak van hosszú lejáratú kötelezettsége, 485.000 E. Ft. 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 2008. 12. 31.**

<b>Megnevezés</b>	<b>Nyitó létszám</b>	<b>Változás</b>		<b>Záró létszám</b>
		<b>Belépés</b>	<b>Kilépés</b>	
/fő/	2008.01.01.			2008.12.31.
Vezető állású:	2	2		4
Beosztott:	1			1
<b>Összesen:</b>	<b>3</b>	<b>2</b>		<b>5</b>

#### **Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak díjazása:**

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

Budapest, 2009. április 09.

Szlávik László  
vezérigazgató

Pannon-Váltó Nyrt.

## **A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 2008. évi éves konszolidált beszámolójának részét képező üzleti jelentés**

### Általános cégalapítás

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 üdülőpart 102. I/B.

Az érvényes alapszabály kelte: 2008. április 29.

### A Pannon-Váltó Nyrt. konszolidált éves mérlegében a következő társaságok szerepelnek.

Pannon Alfa KFT, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102., jegyzett tőke 550.000 E. Ft, 52,56 %-os szavazati arány.

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

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

Pannon Dunapart Kft. 1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51., jegyzett tőke 330.000 E. Ft. 0 %-os szavazati arány. (A Pannon Dunapart Kft. konszolidációs körbe történő bevonására azért került sor, mert a Társaság 100 %-os tulajdonosa a konszolidációba bevont Pannon Consulting Kft. és Pannon Consultline Kft.)

### A Társaságok tevékenységének és gazdálkodásának leírása

A Pannon-Váltó Nyrt. leányvállalatainak megalakítását a társaság tevékenységének jellege, azaz az ingatlanpiaci befektetések magyarázzák. A Pannon Consulting Kft. kivételével valamennyi társaság valamilyen mértékben rendelkezik jelenleg is ingatlanokkal, amelyek értékesítése - mint lehetőség - az adott Társaság értékesítésén keresztül is vezethet. Ez a leendő vevő számára illeték és adó megtakarítással járhat, amelyet nyilvánvalóan az ingatlanok eladási árában érvényesíteni lehet majd. A jelentős értékű ingatlan állomány kiemelten igaz a Pannon Dunapart Kft. illetőleg a Pannon Alfa Kft. tulajdonában lévő ingatlan eszközökre. A Pannon Dunapart Kft. eszközeinek legjelentősebb részét egy 2,7 hektáros III. kerületi telek képezi, amelynek értékesítésére az ingatlanpiacot is érintő válság elmúlását követően számítunk. A Pannon Dunapart Kft. tevékenységét jelenleg az jelenti, hogy a tulajdonában lévő ingatlant hasznosításra bérbe adja.

Ugyanilyen gyakorlatilag csak ingatlanokat tartalmazó társaság a Pannon Alfa Kft. Ezen társaság több hektárnyi területtel rendelkezik az MO-ás budakalászi területének közelében, amely terület fejlesztésére és így a terület értékének növekedésére a közeljövőben számítunk. A Társaság tevékenységét a tulajdonában lévő területek egy részének bérbeadása jelenti, míg költség oldalról kiadásai elsősorban a területek őrzésével kapcsolatosan merülne fel.

A Pannon Consultline Kft. elsősorban üzletrészeket, részvényeket illetőleg kisebb értékű ingatlanokat birtokol. A tulajdonában lévő ingatlanok egy része értékesítésre került felkínálásra.

A társaságok gyakorlatilag jelentősebb érdemi tevékenységet a 2008. évben nem folytattak. Tevékenységük kockázatát elsősorban a tulajdonukban lévő ingatlanok értékesítési lehetőségei jelentik. Véleményünk szerint azonban az értékesítés várhatóan a beszerzési ár feletti lehet majd, így az értékesítések pozitív eredményt hozhatnak majd. Ugyanakkor a gazdasági válság hatására az értékesítések sajnos – főleg miután a területek értéke olyan nagyságrendű, amely elsősorban külföldi tulajdonú befektetőt feltételez - akár éveket is csúszhatnak. Ez elsősorban a finanszírozások hosszabb ideje így költségesebb volta miatt gyakorolhat negatív hatást a társaságok eredményére.

Budapest, 2009. április 9.

PANNON-VÁLTÓ Nyrt.