

A Pannon-Váltó Nyrt. 2009. évi beszámolója

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


2009

Éves beszámoló

Éves Beszámoló

Időszak: 2009.01.01-2009.12.31

Keltezés: Budapest, 2010.04.07.



a vállalkozás vezetője (képviselője) / Managing Director

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.

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

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
A.	Befektetett Eszközök / FIXED ASSETS	2 260 660		2 413 402
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK / INTANGIBLE ASSETS	200		
	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	200		
	5. Üzleti vagy cégérték / Goodwill			
	6. Immateriális javakra adott előlegek / Advance payments on int. assets			
	7. Immateriális javak érték helyesbítése / Revaluation of intangible assets			
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK / TANGIBLE ASSETS	687 186		675 498
	1. Ing. és a kapcs. vagyoni é. jogok / Land and b. & rel. conc. and rights	627 987		633 320
	2. Műszaki ber., gépek, járművek / Technical eq., machinery and vehicles	48 388		33 017
	3. Egyéb ber., felszerelések, járművek / Other eq., fittings and vehicles	10 811		7 934
	4. Tenyészállatok / Breeding stock			
	5. Beruházások, felújítások / Capital WIP, renovations			1 227
	6. Beruházásokra adott előlegek / Advance payments on Capital WIP			
	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése / Revaluation of tangible assets			
III.	BEF. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK / FINANCIAL INVESTMENTS	1 573 274		1 737 904
	1. Tartós részesedés kapcs. váll.-ban / Long term inv. in rel. companies	1 573 274		1 737 904
	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 megteremtő értékpapír / Securities repr. long term loans			
	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték h.-e / Revaluation of financial inv.			

Keltetés/ Date

Budapest, 2010.04.07.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbelföldi értékpapír
Vagyonkezelő NyRt.

Szedes Baló
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

2009

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.	Forgóeszközök / Current Assets	952 540		549 695
I.	KÉSZLETEK / INVENTORIES			
	1. Anyagok / Raw materials			
	2. Bef. len termelés és félkész termékek / Work in pr. & semi-fin.prod.			
	3. Növendék-, hizó- és egyéb állatok / Livestock			
	4. Késztermékek / Finished goods			
	5. Áruk / Goods			
	6. Készletre adott előlegek / Advances on inventories			
II.	KÖVETELÉSEK / RECEIVABLES	390 439		293 982
	1. Követelések áru- és szolg.-ból és szolg.-ból / Receivables from customers	4 770		11 370
	2. Köv.-ek kapcs. váll.-sal szemben / Receivables from related customers	312 248		226 645
	3. Köv.-ek c. rész.-i v.-ban l. váll.-sal szemben / Receivables from rel. co.			
	4. Váltókövetelések / Bills receivable			
	5. Egyéb követelések / Other receivables	73 421		55 967
III.	ÉRTÉKPAPÍROK / SECURITIES	560 662		244 352
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban / Investment in related company			
	2. Egyéb részesedés / Other shares and investments	289 915		23 839
	3. Saját részvények, saját üzletrészek / Own shares bought back	165 381		172 838
	4. Forg.-i célú hv-t meg. ő értékpapírok / Bonds bought for resale	105 366		47 675
IV.	PÉNZESZKÖZÖK / LIQUID ASSETS	1 439		11 361
	1. Pénztár, csekkek / Cash in hand, cheques	1 118		1 315
	2. Bankbetétek / Bank deposits	321		10 046
C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK / ACCRUED & DEF. ASSETS	10 464		31 392
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása / Revenue accrued	10 464		31 392
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása / Costs deferred			
	3. Halasztott ráfordítások / Deferred expenses			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN / TOTAL ASSETS		3 223 664		2 994 489

Keltezés:/ Date

Budapest, 2010.04.07.

Sándor Birtó

PANNON VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.

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 MERLEGE / Balance Sheet

Saját Tőke és 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
D.	Saját tőke / D. Shareholders' equity	2 443 020		2 283 282
I.	Jegyzett tőke / I. Issued capital	1 750 000		1 750 000
	ebből / of which:			
	a) visszavásárolt részesedés névértéken / owners' share repurchased			
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke / Issued but unpaid capital (-)			
III.	Tőketartalék / Capital reserve	343 818		343 818
IV.	Eredménytartalék / Accumulated profit reserve	295 912		162 215
V.	Lekötött Tartalék / Limited reserve	19 139		186 987
VI.	Értékelési tartalék / Evaluation reserve			
VII.	Mérleg szerinti eredmény / Balance-sheet profit or loss figure	34 151		-159 738
E.	Céltartalékok / Provisions	31 480		
	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			

Keltetés: / Date

Budapest, 2010.04.07.


PANNON-VÁLTO
 Ingatlanberuható és
 Vagyonkezelő Nyrt.

 a vállalkozás vezetője (képviselője) /
 Managing Director

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

Statisztikai számjel / Statistical code

2009

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

Cégijegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Éves beszámoló MÉRLEGE / Balance Sheet

Kötelezettségek & Passzív Elhatárolások / Liabilities & 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
F.	Kötelezettségek / Liabilities	749 164		701 646
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK / SUBORDINATED LIAB-S			
	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			
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK / LONG-TERM LIAB-S	570 248		516 501
	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		516 501
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek / Other long-term credits			
	6. Tartós köt.-k kapcsoló 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			
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK / SHORT-TERM LIAB-S	178 916		185 145
	1. Rövid lejáratú kölcsönök / ebből: átváltoztatható kötvények / from which: Convertible bonds			
	2. Rövid lejáratú hitelek / Short-term credits	146 343		61 419
	3. Vevőtől kapott előlegek / Advances received from customers			
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) / Vendors	865		3 673
	5. Váltótartozások / Bills payable			
	6. Rövid lej.-ú köt.-k kapcs. váll.-sal szemben / Short term liab.-s ag. rel. co.			104 067
	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	31 708		15 986
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELH-OK / ACCRUED EXP. AND DEF. INC.			9 561
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása / Income deferred			
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása / Accrued expenses			9 561
	3. Halasztott bevételek / Deferred revenue			
	Források összesen / Total Sources	3 223 664		2 994 489

Keltezés:/ Date

Budapest, 2010.04.07.

Szedes Baló

a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.

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

Statistikai számjel / Statistical code

2009

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	12 579		26 360
	02. Export értékesítés nettó árbevétele / Net export sales revenues			
I.	Értékesítés nettó árbevétele / Net sales revenues (01+02)	12 579		26 360
II.	Saját előállítású eszk. akt. értéke / Cap. value of self-man. assets			
	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)			
III.	Egyéb bevételek / Other revenues	85 003		34 254
	ebből: visszaírt értékvesztés / from which: recalled write-off			
	05. Anyagköltség / Cost of materials	1 678		1 835
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke / Services consumed	19 159		19 746
	07. Egyéb szolgáltatások értéke / Other services	9 310		10 807
	08. Eladott áruk beszerzési értéke / Cost of goods sold			
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke / Forwarded costs	79		
IV.	Anyagjellegű ráfordítások / Material-type exp. (05+06+07+08+09)	30 226		32 388
	10. Bérköltség / Salaries	9 995		8 340
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések / Other payments to personnel	325		459
	12. Bérjárulékok / Payroll taxes	2 988		2 587
V.	Személyi jellegű ráfordítások / Payments to personnel (10+11+12)	13 308		11 386
VI.	Értékcsökkenési leírás / Depreciation	17 356		25 337
VII.	Egyéb ráfordítások / Other expenditures	71 843		1 465
	ebből: értékvesztés / from which: write-off			
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye / Operating profit or loss	-35 151		-9 962

Keltezés:/ Date

Budapest, 2010.04.07.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyongazdálkodó Nyrt.

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 EREDMÉNYKIMUTATÁSA / Profit & Loss

Mérleg szerinti eredmény / Figures to get to Net profit

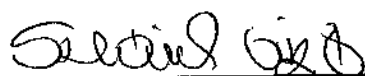
adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz. #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
	13. Kapott (járó) osztalék, részesedés / Interests received	2 206		3 493
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott / from which: get from rel. co.	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.	2 684		
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott / from which: get from rel. co.			
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatj. bev.-k / Other interests received	11 884		25 126
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott / from which: get from rel. co.	7 329		21 486
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei / Other financial income	547 720		285 101
VIII.	Pénzügyi műveletek bevétele / Income from fin. (13+14+15+16+17)	564 494		313 720
	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	31 693		47 160
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott / from which: get from rel. co.	17 133		8 412
	20. Részesedések, értékp.-k, bankbetétek értékvesztése / Write-offs of fin. inv.			24 579
	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai / Other expenses on financials	596 707		391 757
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai / Expenses of fin. (18+19+20+21)	628 400		463 496
B.	Pénzügyi műveletek eredménye / Financial profit or loss (IX-X)	-63 906		-149 776
C.	Szokásos vállalkozási eredmény / Profit or loss of activities (+A+-B)	-99 057		-159 738
X.	Rendkívüli bevételek / Extraordinary income	371 850		
XI.	Rendkívüli ráfordítások / Extraordinary expenditures	234 515		
D.	Rendkívüli eredmény / Extraordinary profit or loss figure (XI-XII)	137 335		
E.	Adózás előtti eredmény / Pre-tax profit or loss (+-C+-D)	38 278		-159 738
XII.	Adófizetési kötelezettség / Tax liabilities	4 127		
F.	Adózott eredmény / After-tax profit or loss (+-E-XIII)	34 151		-159 738
	22. Eredménytartalék ig.v-c osztalékra, rész.-re / Dividend from reserve			
	23. Fizetett (jóväh.-tt) osztalék és részesedés / Dividends paid (approved)			
G.	Mérleg szerinti eredmény / Profit or loss figure (F+22-23)	34 151		-159 738

Keltetés:/ Date

Budapest, 2010.04.07.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő Nyrt



a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

**A Pannon Váltó Nyrt. 2009. évi beszámolójának
részét képező**

Kiegészítő melléklet

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 üdülõpart 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 (2009. december 31.) az alábbi:

Tulajdonos neve, székhelye	Tulajdonosi és szavazati arány
Pannon Investor Zrt. 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülõpart 102.	49,98 %
Pannon Consulting Kft. 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.	24,99 %
Pannon Consultline Kft. 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.	12,40 %
Saját tulajdonban lévõ részvények	7,05 %
Egyéb hazai befektetõk	5,58 %

A Társaság leányvállalatai:

- Pannon Consulting Kft. 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.; részesedése 314.700 E. Ft; 99,9%-os tulajdoni és szavazati arány.
- Pannon Property Kft.; 1039. Budapest, Kossuth Lajos üdülõpart 102.; részesedése 4.950 E. Ft; 49,5 %-os tulajdoni és szavazati arány.
- Pannon Consultline Kft.; 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.; részesedése 744.970 E. Ft; 94,30 %-os tulajdoni és 20,00 %-os szavazati arány .
- Pannon Alfa Kft; 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.; részesedése 375.800 E. Ft; 60,61 %-os tulajdoni és szavazati arány.
- ASA Befektetési Kft.: 1123. Budapest, Kékgolyó u. 10., részesedése: 4.980 E. Ft, 12,00 %-os tulajdoni és szavazati arány.
- EAH Pénzügyi Tanácsadó Kft, 1115 Budapest, Kelenföldi u. 2., részesedése: 130 E Ft, 25%-os tulajdoni és szavazati arány.
- EAH Zrt., 1115. Budapest, Kelenföldi u. 2, részesedése: 10.546. E Ft, 20,29 %-os tulajdoni és szavazati arány.

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

- Pannon Property Kft.; 1039. Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 102.; részesedése 4.950 E. Ft; 49,5%-os tulajdoni és szavazati arány.
- EAH Pénzügyi Tanácsadó Kft, 1115 Budapest, Kelenföldi u. 2., részesedése: 130 E Ft, 25%-os tulajdoni és szavazati arány.

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

- Pannon Alfa Kft; 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.;, részesedése 375.800 E. Ft; 60,61 %-os tulajdoni és szavazati arány.

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

- Pannon Consulting Kft. 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.; részesedése 314.700 E. Ft; 99,9%-os tulajdoni és szavazati arány.
- Pannon Consultline Kft.; 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.;, részesedése 744.970 E. Ft; 94,30 %-os tulajdoni és 20,00 %-os szavazati arány .

A számviteli politika alkalmazása

Az éves beszámoló aláírására köteles személy:

Szlávik László, 2040 Budaörs Beregszászi u. 53.

A Társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A Társaság 2009. évi könyvelését a **Magonyné Szabó Melinda** vállalkozó végzi. (2000. Szentendre, Polgár u. 4. Regisztrációs száma: 003248)

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 2009. január 1.-2009. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2009. december 31. A társaság a számviteli politikájában 2009. évre a mérlegkészítés napját 2010. 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 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 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 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 értékhelyesbítés 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 pénzkezelés 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				Értékcsökkenés			
	Nyitó érték	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró érték	Nyitó értékcsökk.	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró értékcs.
Szellemi termékek	2.349	300	1.686	963	2.149	500	1.686	963
Alapítás akt.költs.	1.621			1.621	1.621			1.621
Vagyoni ért. jogok								
Összesen	3.970	300	1.686	2.584	3.770	500	1.686	2.584

Tárgyi eszközök (adatok E. Ft-ban)

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés			
	Nyitó érték	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró érték	Nyitó értékcsökk.	Tárgyévi növekedés	Tárgyévi csökkenés	Záró értékcs.
Ingatlan	646.852	12.010		658.862	18.865	6.677		25.542
Műszaki, egyéb berend.	73.375	390	2.370	71.395	14.211	18.603	2.370	30.444
Beruházás								
Összesen	720.227	12.400	2.370	730.257	33.076	25.280	2.370	55.986

Az ingatlanok értékének növekedése az egyes ingatlanokon végzett felújításra vezethető vissza. Ingatlant a 2009. évben a Társaság nem vásárolt. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolására nem került sor. A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor. A műszaki és egyéb berendezések értéke a 2009. évben csökkent, ami egyes eszközök leselejtezésével van összefüggésben. Új eszközök beszerzésére minimális értékben került sor.

Részesedések

A Társaság a tavalyi évben a tulajdonában álló Pannon-Alfa Fejlesztési és Szolgáltató Kft. üzletrészeiből vásárolt más tulajdonosoktól üzletrészeket továbbá 70 M .Ft. névértékben tőkét emelt a társaságban. Ezen üzletrész vásárlások eredményeképpen a Társaság részesedése a Pannon Alfa Kft.-ben 60,61 %-ra emelkedett.

Követelések (adatok E. Ft.-ban)

Követelések szolgáltatásból:	11.370
<u>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</u>	226.644
Pannon Consulting Kft.	3.842
Pannon Alfa Kft.	31.702
Pannon Consultline Kft.	189.900
ASA. Kft.	1.200
<u>Egyéb követelések:</u>	55.967
Munkavállalókkal szembeni követelés	5.456
ING	41
Buda Cash Rt	3.012
Erste Zrt.	37.992
CIB Zrt.	5
Pannon.Investor Zrt.	2.150
Tao	1.976
Különadó	4.854
Hipa	481

A követelések között szerepel az Áruszállításból és Szolgáltatásból és a Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés valamint az Egyéb követelések. Az Áruszállításból és Szolgáltatásból eredő követelések 11.370 E. Ft-os értéket mutatnak. A Kapcsolt Vállalkozással szembeni követelések – döntően tagi hitelek - a Pannon Consulting Kft.-vel, a Pannon Alfa Kft.-vel, az ASA Kft.-vel és a Pannon Consultline Kft.-vel kapcsolatosan keletkeztek, összértékük 226.644 E. Ft. Az egyéb követelések között 5.456 E. Ft. értékben munkavállalónak adott kölcsön követelés, továbbá a brókerekkel szembeni követelés 41.049 E. Ft. és egyéb kisebb összegű követelés található.

Értékpapírok

2009. december 31-én a portfólióban lévő értékpapírok az alábbiak szerint csoportosíthatók:

(adatok E Ft-ban)

Értékpapír csoport	Záró könyv sz. érték
Államkötvények	46.719
Egyéb kötvények	0
Részvények	196.677
Diszkont kincstárjegy	0
Egyéb értékpapírok	956
Összesen :	244.352

Az értékpapírok 2009. 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. Az értékpapírok legnagyobb részét a saját részvények állománya teszi ki.

Saját tőke:

A saját tőke csökkent, mivel -159.738 E. Ft. adózás utáni eredmény keletkezett.

Céltartalékok:

A Társaság 2009-ben céltartalékot nem képzett a várható kötelezettségekre.

Kötelezettségek:

A kötelezettségek megoszlának hosszú lejáratú kötelezettségekre, melyek teljes egésze - 516.501 E. Ft. értékben - a bankoktól felvett Beruházási és fejlesztési hitel illetőleg rövid lejáratú kötelezettségekre, amelyeken belül a bankokkal szemben fennálló 61.419 E. Ft. hitel illetőleg a Pannon-Váltó csoportba tartozó egyik társaságtól kapott 95.247 E. Ft. összegű hitel tekinthető jelentősebbnek. Az Egyéb kötelezettségek legnagyobb részét a részvényesekkel szemben fennálló és a részvénycserékre, dematerializációra visszavezethető követelések jelentik.

(adatok E. Ft.-ban)

<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>	516.501
Beruházási célú hitel	516.501
Rövid lejáratú kötelezettségek	185.145
Rövid lejáratú hitelek:	165.486
Pannon Dunapart Kft.	95.247
CIB Hitel	58.330
Pannon Alfa Kft.	8.820
ERSTE Bank Zrt. rövid. lej. Hitel	3.089
<u>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból</u>	3.673
<u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:</u>	15.986
ERSTE Bank Bef. Rt	
ERSTE Határidős	
CIB Bank Zrt.	
SZJA	1.045
Munkáltatói szja	
Egyéb adók	161
Áfa	860
Egyéb	
Ny. b.	30
Jövedelem elszámolási számla	106
Magánnyugdíjpénztár	146
Részvényesekkel szembeni rövid lej. kötelezettség	7 13.631

Mérlegen kívüli tételek :

Megnevezés	Érték
Kezességvállalás a Pannon Alfa hiteleire	Hitel összegéig ami jelenleg 185 M. Ft.

Üzleti tevékenység eredménye:

Az értékesítés árbevétele közel kétszerese lett a 2008. évnek ugyanakkor az egyéb bevételek jelentősen csökkentek az elmaradó ingatlan eladások miatt. Az anyagjellegű ráfordítások kis mértékben emelkedtek, ugyanakkor a személyi jellegű ráfordítások jelentősebben csökkentek. Az egyéb ráfordítások – többek között az ingatlanok eladásához is kötött – nagymértékű csökkenésére visszavezethetően a Társaság üzleti tevékenységének minden évben negatív eredménye jelentősen közel 25 M. Ft-tal kisebb lett mint 2008-ban.

Pénzügyi műveletek bevétele:

2009-ben a pénzügyi műveletek bevételei jelentősen csökkentek, amelyek elsősorban az egyéb bevételek jelentős csökkenésére vezethető vissza. Ennek oka az értékpapírokból kialakított portfólió korábbi évekhez képest kevésbé aktív kezelése.

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

A fizetendő kamatok már jól mutatják, hogy a válságra is visszavezethetően jelentősen növekedtek a Társaság által fizetendő kamatok összege, továbbá a Társaság egyik pénzügyi befektetésének helyzete miatt értékvesztést volt kénytelen elszámolni. Az egyéb ráfordítások összege a korábban devizában felvett hitelek forintra történő konverziójának veszteségeit is tartalmazza.

Rendkívüli eredmény:

A 2009. évben a Társaság - szemben a 2008. évvel - rendkívüli bevételre nem tett szert.

5. A vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet értékelése:

A 2009. évi működés eredményességét vizsgálva összességében elmondható, hogy a Társaság éves eredményére alapvetően 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 tovább 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 eltolta.

Adózás előtti eredmény, adóalap, társasági adó számítás :

I. Adózás előtti eredmény	-159.738 E. Ft
Számviteli tv. szerinti értékcsökkenés	+25.779 E. Ft
Támogatás	0 E. Ft
Bírság	0 E. Ft
Céltartalék	0 E. Ft
II. Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	+25.779 E. Ft
Céltartalék felhasználás	-31.480 E. Ft
Fejlesztési tartalék	0 E. Ft
Tőkepiaci nyereség	0 E. Ft
Adó tv. Szerinti értékcsökkenés	-26.914 E. Ft
Önellenőrzés	0 E. Ft
Iparüzési adó	0 E. Ft
Kapott osztalék	-3.493 E. Ft
III. Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	-61.887 E. Ft
IV. Adóalap	-195.846 E. Ft
V. Adófizetési kötelezettség Tao 16%	0 E. Ft
Különadó fizetési kötelezettség 4%	0 E. Ft
VI. Adózott eredmény	-159.738 E. Ft

6. Vagyoni és pénzügyi helyzet elemzése, cash-flow

(adatok E. Ft.-ban)

Vagyoni helyzet, eszközök és tőkeösszetétel alakulása

Megnevezés	Előző év	(%)	Tárgy év	(%)	T/E év (%)	T-E év
Befektetett eszközök	2 260 660	70,13	2 413 402	80,55	106,76	152 742
<i>Immateriális javak</i>	200	0,01	0	0,00	0,00	-200
Vagyoni értékű jogok	0	0,00	0	0,00	Nem értelmez.	0
Szellemi termékek	200	0,01	0	0,00	0,00	-200
<i>Tárgyi eszközök</i>	687 186	21,32	675 498	22,52	98,30	-11 688
Ingatlanok	627 987	19,48	633 320	21,15	100,85	5 333
Műszaki berendezések	48 388	1,50	33 017	1,10	68,23	-15 371
Egyéb berendezések	10 811	0,34	7 934	0,26	73,39	-2 877
Beruházások	0	0,00	0	0,00	Nem értelmez.	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0,00	1 227	3,91	Nem értelmez.	1 227
<i>Befektetett pénzügyi eszközök</i>	1 573 274	48,80	1 737 904	58,04	110,46	164 630
Forgóeszközök	952 540	29,55	549 695	18,36	57,71	-402 845
<i>Készletek</i>	0	0,00	0	0,00	Nem értelmez.	0
<i>Követelések</i>	390 439	12,11	293 982	9,82	75,30	-96 457
<i>Értékpapírok</i>	560 662	17,39	244 352	8,16	43,58	-316 310
<i>Pénzeszközök</i>	1 439	0,04	11 361	0,38	789,51	9 922
Aktív időbeli elhatárolások	10 464	0,32	31 392	1,05	300,00	20 928
Eszközök összesen	3 223 664	100,00	2 994 489	99,96	92,89	-229 175
Saját tőke	2 443 020	75,78	2 283 282	76,25	93,46	-159 738
<i>Jegyzett tőke</i>	1 750 000	54,29	1 750 000	58,44	100,00	0
<i>Tőketartalék</i>	343 818	10,67	343 818	11,48	100,00	0
<i>Eredménytartalék</i>	295 912	9,18	162 215	5,42	54,82	-133 697
<i>Eredménytartalék</i>	19 139	0,59	186 987	6,24	976,99	167 848
<i>Eredménytartalék</i>	0	0,00	0	0,00	Nem értelmez.	0
<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	34 151	1,06	-159 738	-5,33	-467,74	-193 889
Céltartalékok	31 480	0,98	0	0,00	0,00	-31 480
Kötelezettségek	749 164	23,24	701 646	23,43	93,66	-47 518
<i>Hátrasorolt kötelezettségek</i>	0	0,00	0	0,00	Nem értelmez.	0
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	570 248	17,69	516 501	17,25	90,57	-53 747
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>	178 916	5,55	185 146	6,18	103,48	6 230
Passzív időbeli elhatárolások	0	0,00	9 561	0,32	Nem értelmez.	9 561
Források összesen	3 223 664	100,00	2 994 489	100,00	92,89	-229 175

Vagyoni és pénzügyi helyzet elemzése

Mutatók	Előző év	Tárgy év	T/E év (%)
Tőkeerősség mutatója (Saját tőke / Mérleg főösszeg)	75,78	76,25	100,61
Saját tőke növekedésének mértéke (Mérleg szerinti eredmény / Jegyzett tőke)	1,95	-9,13	-467,74
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérleg főösszeg)	23,24	23,43	100,82
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök)	108,07	94,61	87,55
Tőke forgási sebessége (Értékesítés nettó árbevétele / Saját tőke)	0,01	0,01	224,22
Likviditási mutató I. (Forgóeszközök / Rövid lejáratú köt.)	532,40	296,90	55,77
Likviditási mutató II. (Forgóeszközök - Készletek / Rövid lej.köt.)	532,40	296,90	55,77

Jövedelmezőség alakulásának elemzése

Mutatók	Előző év	Tárgy év	T/E év (%)
Árbevétel-arányos üzemi eredmény (Üzemi tev. eredm./Ért. nettó árbrv.+egy.bev.)	-0,36	-0,16	45,63
Árbevétel-arányos szokásos eredmény (Szokásos er./Ért.nettó á.+egy.b.+pü.bev.)	-0,15	-0,43	285,21
Árbevétel-arányos adózás előtti eredmény (Adózás el.eredmény/Összes árbev.+bev.)	0,04	-0,43	-1152,63
Tőke-arányos jövedelmezőség (Szokásos eredmény/Saját tőke)	-0,04	-0,07	172,54
Tőke-arányos jövedelmezőség (Adózás előtti er./Saját tőke)	0,02	-0,07	-446,51
Tőke-arányos jövedelmezőség (Adózott eredmény/Saját tőke)	0,01	-0,07	-500,46
Tőke-arányos jövedelmezőség (Mérleg szerinti er./Saját tőke)	0,01	-0,07	-500,46

Cash-flow kimutatás

(adatok E., Ft.-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Működési cashflow 1-13.sorok)	1 182 643 E Ft	323 179 E Ft
1. Adózás előtti eredmény	38 278 E Ft	-159 738 E Ft
2. Elszámolt amortizáció	17 356 E Ft	25 337 E Ft
3. Elszámolt értékvesztés		
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	31 480 E Ft	-31 480 E Ft
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	E Ft	E Ft
6. Szállítói kötelezettség változása	-1 182 E Ft	2 808 E Ft
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-439 038 E Ft	88 346 E Ft
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	-3 756 E Ft	9 561 E Ft
9. Vevőkövetelés változása	-4 631 E Ft	-6 600 E Ft
10. Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	-815 336 E Ft	415 874 E Ft
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-1 687 E Ft	-20 928 E Ft
12. Fizetett adó (nyereség után)	-4 127 E Ft	0 E Ft
13. Fizetett osztalék, részesedés	E Ft	0 E Ft
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16.sorok)	152 765 E Ft	-174 586 E Ft
14. Befektetett eszközök beszerzése	150 559 E Ft	-178 079 E Ft
15. Befektetett eszközök eladása	E Ft	E Ft
16. Kapott osztalék	2 206 E Ft	3 493 E Ft
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27.sorok)	716 591 E Ft	-138 671 E Ft
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	E Ft	E Ft
18. Kötvénykibocsátás bevétele		
19. Hitel és kölcsön felvétele	475 000 E Ft	41 501 E Ft
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök törlesztése		
21. Véglegesen kapott pénzeszköz	E Ft	E Ft
22. Részvénybevonás (tőkeleszállítás)		
23. Kötvény-visszafizetés		
24. Hiteltörlesztés, -visszafizetés	241 591 E Ft	-180 172 E Ft
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, elh. bankbetétek		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz		
27. Alapítókcal szembeni ill. egyéb hosszú lejáratú köt. változása		
IV. Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)	-313 287 E Ft	9 922 E Ft

7. Tájékoztató adatok

Létszám alakulása 2009. 12. 31.

	Nyitó létszám	Változás	Változás	Záró létszám
Megnevezés /fő/	2009. 01. 01.	Belépés	Kilépés	2009. 12. 31.
Vezető állású	1	0	0	1
Beosztott	1	0	0	1
Összesen:	2	0	0	2

A tárgyidőszaki bérköltés:

Bérköltés 8.340 E. Ft.

Egyéb személyi jellegű kifizetések :

Reprezentáció 22 E. Ft.

Kiküldetés, napidij 0 E. Ft.

Utazási költségtérítés 167 E. Ft.

Gépkocsi költségtérítés 0 E. Ft.

Cégautó adó 270 E. Ft.

Összesen : 459 E. Ft.

A bérjárulékok 2009. évi összege 2.587 E. Ft.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak díjazása

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

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2009. október 1.-től átmeneti időre lemondtak tiszteletdíjukról a Társaságnál.

Budapest, 2010. április 07.

**A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 2009. évi éves beszámolójának
részét képező**

Üzleti jelentés

Üzleti jelentés

A/ Általános cégadatok

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: 2009. április 29.

Alapításkori és aktuális jegyzett tőke : 1.750.000.000 Ft

Tevékenységi kör :

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

A Társaság határozatlan időtartamra jött létre.

Üzleti év : 2009. január 1. - december 31.

Auditor : Régel Könyvvizsgáló és Pénzügyi
Tanácsadó Kft., 6500. Baja, Deák F. u. 9.
A hirdetések közzétételi helye : A Társaság honlapja (www.pannonv.hu)

B/ A társaság jelenlegi értékpapír struktúrájának bemutatása

Az üzleti évet lezáró közgyűlés időpontjában ismert tulajdonosi struktúra :

Pannon Investor Rt.	49,98 %
Pannon Consulting Kft.	24,99 %
Pannon Consultline Kft	12,40 %
Saját részvények	7,05 %
Egyéb hazai befektetők	5,58 %

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.

Az alkalmazottak száma az év végén két fő volt. A tárgyidőszaki bérköltség 8.340 e. Ft volt.

D/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

Befektetési politika

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. - illetőleg leányvállalatainak - 2009. évi tevékenységét illetve a Társaság eredményét alapvetően határozta meg a 2008. év őszén kirobbanó és a világgazdaságra mai napig is jelentős hatást gyakorló gazdasági válság.

Ennek hatása a Társaság mindkét fő tevékenységére, a tőkepiaci befektetésekre illetőleg az ingatlanpiaci befektetésekre is negatív hatással volt.

A Társaság a válság kirobbanását követő hónapokban jelentős – elsősorban külföldi bankok részvényeit tartalmazó – részvény portfóliót alakított ki. A válság további mélyülésével azonban ezen részvények árfolyamai a Társaság által vásárolt árhoz képest tovább estek, amiben nem kis szerepe volt annak, hogy a helyzet oly mértékben romlott, hogy a bankok nagy részét csak egy állami mentőcsomag mentette meg a csődtől. Ezen folyamatnak „köszönhetően” a banki részvények árfolyama a korábbi árfolyamaik töredékére esett ráadásul több esetben még arra sem volt lehetőség, hogy a befektetők kivárvák az árfolyamok későbbi esetleges emelkedését, mert az állami mentőcsomag megadása során volt példa rá, hogy az állam a magántulajdonosokat szinte kiszorította a társaságból. Az év második harmadában kezdődő részvény árfolyam emelkedések ugyan némileg javították a részvénybefektetések eredményét, miután azonban a részvényt piac jelentős – később bekövetkező - emelkedésében nem bízott a Társaság ezért a részvényeket az év második felében folyamatosan értékesítette. Ezen folyamatoknak eredményeképpen a részvényportfólión a Társaságnak – a devizahitel konverziójából fakadó veszteségeket is számítva - 100 M. Ft. feletti vesztesége keletkezett.

Negatív hatást gyakorolt a gazdasági válság a Társaság ingatlan portfóliójára is. Az új építésű lakások értékesítésének nehézségei illetőleg az árak csökkenése miatt a Társaság és leányvállalatainak tulajdonában lévő, építésre alkalmas területek iránt megszűnt az érdeklődés. A korábban már aláírás előtt lévő szerződéseket a bizonytalanság miatt a vevők nem írták alá és sok külföldi fejlesztő akár projektjeit is feladva elhagyta az országot. A 2009. évben ilyen körülmények között egyetlen telek év végi eladásától eltekintve a Pannon-Váltó csoport egyetlen tagjának sem sikerült telket értékesítenie, de a helyzetet a legjobban az jellemezte, hogy nagyon még komolynak mondható érdeklődés sem volt a telkekre.

Az ingatlan területen ugyanakkor folytatódott a középtávon eladni tervezett budakalászi területek értékesítésre történő előkészítése, amely ebben a szakaszban elsősorban költséget jelentett a csoport számára. Így, miután az ingatlanértékesítések sem voltak képesek a részvényt piacon elért veszteségeket kiegyenlíteni ezért a Pannon-Váltó Nyrt. a 2009. évet majd 160 M. Ft. veszteséggel zárta.

A Mérleg sorait vizsgálva a tárgyi eszközök szinte változatlan értéken szerepelnek. Az ingatlanok értéke beruházásokra visszavezethetően ugyan, de minimálisan emelkedett, a műszaki eszközök, járművek és egyéb berendezések értéke jelentősebb értékben csökkent.

A befektetett pénzügyi eszközök értékének növekedése elsősorban a budakalászi területet tulajdonló Pannon Alfa Kft. üzletrészeinek tulajdonos társaktól történő megvásárlására valamint a Társaságnál végrehajtott 70 M. Ft. névértékű tőkeemelésre vezethető vissza.

A forgóeszközök értéke a tavalyi évben közel 42 %-kal csökkent 2008. évhez képest. Jelentősen, közel 25 %-kal csökkent a – elsősorban a csoporton belüli – követelések értéke. Szintén jelentősen csökkent a korábban említettek szerint az értékpapírok állományának értéke. Ennek év végén már majd 75 %-a a saját részvények értéke volt, amely beszerzési áron 172 M. Ft-ot tesz ki.

Az aktív időbeli elhatárolások magas értéke egy korábbi határidős ügylet el nem számolt nyereségét mutatja.

A forrás oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2009. évi negatív eredmény révén több mint 6 %-kal csökkent. Majd 50 M. Ft.-tal csökkent a kötelezettségek értéke is, amely főként a banki kötelezettségek folyamatos törlesztésére vezethető vissza. A leányvállalatokkal szembeni kötelezettségek összességében a kamatok értékével növekedtek meg és lejáratuk miatt a hosszú lejáratúakból átkerültek a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

Az Eredmény-kimutatást vizsgálva megállapítható, hogy a társaságnak értékesítésből fakadó nettó árbevétele a korábbi évhez képest több mint megkétszereződött, ugyanakkor az egyéb bevételek az ingatlanértékesítések elmaradása miatt kevesebb, mint a felére csökkentek. Az anyagjellegű ráfordítások az infláció mértékének megfelelő mértékben növekedtek, míg a bérjellegű költségek közel 16 %-kal csökkentek a korábbi évhez képest. Összességében megállapítható, hogy a Társaság üzemi tevékenységének vesztesége – amely a korábbi években is mindig veszteséges volt - 2009.-ben jelentősen csökkent.

A korábban említettek szerint a döntően a részvényeken, kisebb részben a deviza hitelek konverziójából és a hitelek kamatterheire visszavezethető pénzügyi veszteség közel háromszorosa a 2008. évének. Ez a veszteség az üzemi veszteséggel

együttvéve közel 160 M. Ft-os veszteséget eredményezett a Pannon-Váltó Nyrt.-nél a 2009. évben.

A Társaság részvényeinek likviditása a Budapesti Értéktőzsdén nem jelentős, forgalma a korábbi évhez képest csökkenő tendenciát mutat. Az adásvételek vételi oldalán szinte minden esetben a Társaság állt, folytatva a 2008. évben meghirdetett saját részvényvásárlásokat.

Budapest, 2010. április 07.

PANNON-VÁLTÓ Nyrt.