

**A Pannon-Váltó Nyrt. 2009. évi konszolidált
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 Vagyonkezelő és Kereskedelmi NYRT

a vállalkozás megnevezése

1039 Budapest Kossuth Lajos üdülőpart 102.I/B.

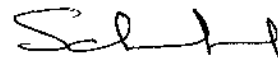
a vállalkozás címe, telefonszáma

2009

Konszolidált éves beszámoló

konszolidált éves beszámoló
Időszak: 2009.01.01-2009.12.31.

Keltetés: Budapest, 2010.04.09.



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

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Befektetett Eszközök

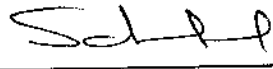
adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz. #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
A.	Befektetett Eszközök /	2 177 246		2 144 654
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK /	200		
	1. Alapítás-átszerv. aktivált értéke /			
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke /			
	3. Vagyoni értékű jogok /			
	4. Szellemi termékek /	200		
	5. Üzleti vagy cégérték /			
	6. Immateriális javakra adott előlegek /			
	7. Immateriális javak értékhelyesbitése /			
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK /	2 014 076		1 990 534
	1. Ing. és a kapcs. vagyoni é. jogok /	1 841 014		1 906 880
	2. Műszaki ber., gépek, járművek /	88 734		33 017
	3. Egyéb ber., felszerelések, járművek /	10 811		49 410
	4. Tenyészállatok /			
	5. Beruházások, felújítások /	73 517		
	6. Beruházásokra adott előlegek /			1 227
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése /			
III.	BEF. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK /	162 970		154 120
	1. Tartós részesedés kapcs. váll.-ban /	128 433		130 517
	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 megteremtő értékpapír /			
	7. Tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatoikból /	34 537		23 603

Keltetés:/ Date

Budapest, 2010.04.09.

PANNON VÁLTÓ



 a vállalkozás vezetője (képviselője) /
 Managing Director

 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

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Forgóeszközök & Aktív Elhatárolások

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
B.	Forgóeszközök /	1 265 482		903 231
I.	KÉSZLETEK /	6 315		
	1. Anyagok /			
	2. Bef.,len termelés és félkész termékek /	6 315		
	3. Növénydék-, hízó- és egyéb állatok /			
	4. Késztermékek /			
	5. Áruk /			
	6. Készletre adott előlegek /			
II.	KÖVETELÉSEK /	143 233		111 613
	1. Követelések árusz.-ból és szolg.-ból /	12 504		18 709
	2. Köv.-ek kapcs. váll.-sal szemben /	5 377		1 202
	3. Köv.-ek e. rész.-i v.--ban l. váll.-sal szemben /			
	4. Egyéb követelések /	121 050		91 494
	5. Konz.-ból adódó áthúzódó TAO követelés /	4 302		208
III.	ÉRTÉKPAPÍROK /	1 112 223		778 132
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban /			
	2. Egyéb részesedés /	318 331		23 839
	3. Saját részvények, saját üzletrészek /	682 461		706 618
	4. Forg.-i célú hv-t megt.-ő értékpapírok /	111 431		47 675
IV.	PÉNZESZKÖZÖK /	3 711		13 486
	1. Pénztár, csekkek /	1 902		1 683
	2. Bankbetétek /	1 809		11 803
C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK /	23 491		34 059
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása /	23 384		33 947
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása /	107		112
	3. Halasztott ráfordítások /			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN /		3 466 219		3 081 944

Keltezés:/ Date Budapest, 2010.04.09.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.

Sch P P

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

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Saját Tőke és a Céltartalékok

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz. #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke /	2 403 611		2 136 260
I.	Jegyzett tőke /	1 750 000		1 750 000
	a) visszavásárolt részesedés névértéken /			
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke /			
III.	Tőketartalék /	355 978		355 978
IV.	Eredménytartalék /	206 815		-91 971
V.	Lekötött Tartalék /	98 528		306 029
VI.	Értékelési tartalék /			
VII.	Mérleg szerinti eredmény /	-101 699		-249 246
VIII.	Leányvállalti saját tőke változás /(+/-)			
IX.	Konszolidáció miatti változások (+/-)			
	Adósságkonszolidálás különbözetéből			
	Közbenso eredmény különbözetéből			
X.	Külső tagok, más tulajdonosok részesedése	93 989		65 470
E.	Céltartalékok /	31 480		
	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre /			
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre /			
	3. Egyéb céltartalék /			

Keltezés: / Date

Budapest, 2010.04.09.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.



a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp

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

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE
Kötelezettségek & Passzív Elhatárolások

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
F.	Kötelezettségek /	1 028 376		940 356
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK /	180 078		144 393
	1. Hátras. köt.-k kapes. váll.-sal szemben /			
	2. Hátras. köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. /			
	3. Tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatoktól /	180 078		144 393
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /	475 000		701 501
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök /			
	2. Átváltoztatható kötvények /			
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból /			
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek /	475 000		701 501
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek /			
	6. Tartós köt.-k kapesolt váll.-sal szemben /			
	7. Tartós köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. /			
	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek /			
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /	373 298		94 462
	1. Rövid lejáratú kölcsönök /			5 969
	ebből: átváltoztatható kötvények /			
	2. Rövid lejáratú hitelek /	323 782		61 428
	3. Vevőtől kapott előlegek /			
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) /	1 826		2 669
	5. Váltótartozások /			
	6. Rövid lej.-ú köt.-k kapes. váll.-sal szemben /			
	7. Rövid lej.-ú köt.-k e. rész.-i v.-ban lévő v.-sal sz. /			
	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek /	47 690		24 396
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELH.-OK /	2 752		5 328
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása /			1 236
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása /	2 752		4 092
	3. Halasztott bevételek /			
	Források összesen /	3 466 219		3 081 944

Keltetés:/ Date

Budapest, 2010.04.09.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyongazdálkodó NyRt.



a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp

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

Konszolidált éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁSA

Üzleti eredmény levezetése

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

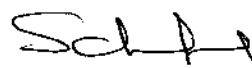
Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele /	24 766		46 462
	02. Export értékesítés nettó árbevétele /			
I.	Értékesítés nettó árbevétele /	24 766		46 462
II.	Saját előállítású eszk. akt. értéke /			
	03. Saját term.-ű készletek állományvált.-a /			
	04. Aktivált saját telj.-k értéke /			
III.	Egyéb bevételek /	140 383		60 315
	ebből: visszaírt értékvesztés /			
	05. Anyagköltség /	2 408		3 275
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke /	31 576		37 890
	07. Egyéb szolgáltatások értéke /	10 725		12 915
	08. Eladott áruk beszerzési értéke /			
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke /	439		346
IV.	Anyagjellegű ráfordítások /	45 148		54 426
	10. Bérköltség /	10 695		12 734
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések /	427		1 150
	12. Bérjárulékok /	3 250		4 112
V.	Személyi jellegű ráfordítások /	14 372		17 996
VI.	Értécsökkenési leírás /	20 193		29 462
VII.	Egyéb ráfordítások /	123 510		33 383
	ebből: értékvesztés /			
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye /	-38 074		-28 490

Keltezés/ Date

Budapest, 2010.04.09.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.

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

2009

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

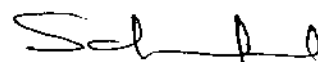
adatok eFt-ban / in Thousands HUF

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 /	6 050		3 863
	13/A Kapott (járó) osztalék és részesedés társult vállalkozástól /	5 886		
	14. Részesedések értékesítésének árfoly.-e /			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			
	15. Bef. pü-i eszközök kamatai, árfolyamnyeresége /	2 684		
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatj. bev.-k /	8 421		12 989
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /	3 000		5 462
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei /	550 823		285 101
VIII.	Pénzügyi műveletek bevétele /	567 978		301 953
	18. Befektetett pénzügyi eszközök árf.v.-e /			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /			
	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások /	33 695		60 700
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /	7 255		7 300
	20. Részesedések, értékp.-k, bankbetétek értékv.-e /			24 579
	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai /	597 543		439 903
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai /	631 238		525 182
B.	Pénzügyi műveletek eredménye /	-63 260		-223 229
C.	Szokásos vállalkozási eredmény /	-101 334		-251 719
X.	Rendkívüli bevételek /	4 650		5 489
XI.	Rendkívüli ráfordítások /	5 015		3 016
D.	Rendkívüli eredmény /	-365		2 473
E.	Adózás előtti eredmény /	-101 699		-249 246
XII.	Adófizetési kötelezettség /	4 302		208
XII/A	Konszolidálásból adódó (számított) TAO különbözet (+/-)	-4 302		-208
F.	Adózott eredmény /	-101 699		-249 246
	22. Eredménytartalék ig.v-e osztalékra, rész.-re /			
	23. Fizetett (jövőh.-tt) osztalék és részesedés /			
G.	Mérleg szerinti eredmény /	-101 699		-249 246

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyongazdálkodó NyRt.

Keltetés: / Date

Budapest, 2010.04.09.



a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp

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

Kiegészítő melléklet

Kiegészítő melléklet

1. A gazdálkodó és környezetének bemutatása

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

A Társaság tulajdonosi struktúrája a mérleg fordulónapján (2009. december 31.) az alábbi:

Tulajdonos neve, székhelye	Tulajdoni és szavazati arány
Pannon Investor Zrt 1039. Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 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 részvények	7,05%
Belföldi magánszemélyek tulajdona:	5,58 %

A Társaság részvényei tőzsdén jegyzettek, a tulajdonosi struktúrában „egyéb hazai befektetők”-ként megjelölt 5,58 % tulajdonképpen a tőzsdei forgalom során közkézre került részvényeknek felel meg.

A Társaság leányvállalatai:

- Pannon Consulting Kft.; 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38.; 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.; 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38., részesedése 744.970 E. Ft; 94,30 %-os, a szavazati arány 20 %. (Eltér a szavazati arány a tulajdoni aránytól.)
- Pannon-Alfa Kft; 1031. Budapest Rozgonyi P. u. 38., részesedése 375.800 E. Ft; 60,61 %-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, 1115. Budapest, Kelenföldi u. 2., részesedése: 130 E Ft, 25%-os szavazati arány.
- EAH Zrt 1115. Budapest Kelenföldi u. 2., részesedése: 10.546 E Ft, 20,29 %-os szavazati arány.

A Társaság jelentős befolyással (25 %, vagy az 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, 1115. Budapest Kelenföldi u. 2., jegyzett tőke 520 E Ft, 25%-os szavazati arány.

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

- Pannon Alfa KFT, 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38., jegyzett tőke 620.000 E. Ft, 60,61 %-os szavazati arány.

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

- Pannon Consulting Kft.; 1031 Budapest Rozgonyi P. u. 38.; jegyzett tőke 315.000 E. Ft; 99,9%-os szavazati arány.
- Pannon Consultline Kft.; 1031. Budapest, Rozgonyi P. u. 38., részesedése 744.970 E. Ft; 94,30 %-os, a szavazati arány 20 %. (Eltér a szavazati arány a tulajdoni aránytól.)

A leányvállalatok közül kettőnek résztulajdona van a Pannon Váltó Nyrt.-ben. A Pannon Consulting Kft. az anyavállalat részvényeinek 24,99 %-át (437.412 E. Ft.), a Pannon Consultline Kft. pedig az anyavállalat részvényeinek 12,40 %-át (216.926 E. Ft.) birtokolja. Esetükben tehát viszont-tulajdonlásról van szó, 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 a Pannon Consulting Kft leányvállalata. Jegyzett tőkéje 330 M. Ft, ebből 329,5 M. Ft a két leányvállalat részesedése.

A társaságok legfontosabb tevékenységei:

Az anyavállalat fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás. Emellett saját nevében és saját számlára értékpapírokat is vásárol és elad. 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 ártértékelésekre nem volt szükség.

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

A konszolidált beszámoló a társaságok 2009. 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 2009. évi beszámolóit korlátozás nélküli, hitelesítő záradékkal látta el.

A konszolidált beszámoló aláírására köteles személy:

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

2. A társaságok számviteli politikáinak legfontosabb jellemzői:

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a feltárt hibák abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át, vagy az 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 összhatása által valamely mérleg- vagy eredmény kimutatás sor értéke 50 M. Ft-ot 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 céltartalékokat az általános szabályok szerint képeznek. 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 különbözet minden esetben tőkekonszolidációs különbözetként lett elszámolva. Ez a mérleg eszközoldalán a befektetett eszközök között 23.603 E. Ft. pozitív tőkekonszolidációs különbözetet jelent, míg a forrásoldalán a hátrasorolt kötelezettségek között pedig 144.393 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. (65.470 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 érteken szerepeltek, értékvesztés elszámolására velük kapcsolatban nem került sor. Ugyanez vonatkozik a leányvállalatok közötti kötelezettségek kiszűrésére is. A kiszűrt kötelezettségek és követelések összege 331.762 E. Ft. volt.

3/3. Közbenső eredmények kiszűrése:

A közbenső eredmények kiszűrésére a konszolidációban érintett vállalatok egymás közötti eszköz értékesítése miatt kerülhet sor. A tárgyidőszakban ilyen eredményt érintő egymás közötti tranzakció nem volt a vállalat csoporton belül.

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 24.436 E. Ft. volt, mely azonos összeggel csökkentette a Kapcsolt vállalkozástól kapott, és Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatok sorát. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások ezzel kapcsolatosan 7.932 E. Ft.-tal csökkentésre kerültek. (Járó, illetve fizetendő kamat)

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.	Növ.	Csök.	Záró áll.	Nyitó áll.	Növ.	Csök.	Záró áll.	Záró nettó
3.970	300	1.686	2.584	3.770	500	1.686	2.584	0

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA (Adatok E. Ft.)

Megnevezés	Ingatlanok	Műszaki és egy. berend.	Beruházások	Összesen
I. Bruttó é.				
01. Nyitóállomány	1.863.313	117.371	73.517	2.054.201
02. Növekedések	104.262	3.015	1.227	108.504
03. Csökkenések	28.740	5.421	73.517	107.678
04. Átminősítések	0	0	0	0
05. Tárgyévi záróáll.	1.938.835	114.965	1.227	2.055.027
II. Halmozott écs.				
06. Nyitóállomány	22.299	17.861	0	40.160
07. Ért.cs. Növ.			0	0
08. Ért.cs. Kivez.	121	4.951	0	5.072
09. Écs.átmin.miatt	0	0	0	0
10. Tárgyévi écs.	9.777	19.628	0	29.405
11. Tárgyévi záróáll.	31.955	32.538	0	64.493
III. Záró nettó érték	1.906.880	82.427	1.227	1.990.534

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 E. Ft.. Az anyavállalatnak van hosszú lejáratú kötelezettsége, 516.500 E. Ft. beruházási hitel, illetve az egyik leánynak, a Pannon Alfa Kft-nek 185.000 E. Ft. szintén 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 az egymás között kölcsönösen fizetett kamatok és bérleti díjak kiszűrésre kerültek. A járó és fizetendő kamatokkal párhuzamosan az időbeli elhatárolások is kiszűrésre kerültek. 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 2009. 12. 31.

Megnevezés	Nyitó létszám	Változás		Záró létszám
		Belépés	Kilépés	
/fő/	2009.01.01.			2009.12.31.
Vezető állású:	4		1	3
Beosztott:	1			1
Összesen:	5		1	4

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, 2010. április 09.

Dr Scheuer Gyula

IT elnök

Tájékoztató adatlapok

Az adatlapok fejléce (általános)

Társaság neve: Pannon-Váltó Nyrt. Telefon: 453-04-95
 Társaság címe: 1039. Bp., Kossuth L. üp. 102. Telefax: 453-04-96
 Ágazati besorolás: Ingatlan forgalmazás E-mail cím:
 Beszámolási időszak: 2009.01.01-2009.12.31. Befektetői kapcs.tartó: Szlávik László vig.

Pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó adatlapok

PK1. Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

	Igen	Nem		
Auditált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Konzolidált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Számviteli elvek	Magyar	<input type="checkbox"/>	IFRS	<input type="checkbox"/>
Egyéb:			Egyéb	<input type="checkbox"/>

PK2. Konzolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok

Név	Törzs/Alaptőke	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati jog ¹	Besorolás ²
Pannon-Consulting Kft	315.000.000 Ft.	99,9	99,9	T
Pannon Conslutline Kft.	790.000.000 Ft.	94,30	20,0	T
Pannon Alfa Kft.	620.000.000 Ft.	60,61	60,61	T
Pannon Dunapart Kft.	330.000.000 Ft.	0,0	0,0	

PK3. Mérleg

Pénznem*	HUF		EUR	
Egység*	1 000	X	1 000 000	

*Jelölje X-szel.

	Bázisnegyedév	Bázisnegyedév	Változás (%)
Befektetett eszközök	2.177.246	2.144.654	-1,50
Immateriális javak	200	0	n.é.
Tárgyi eszközök	2.014.076	1.990.534	-1,17
Befektetett pénzügyi eszközök	162.970	154.120	-5,44
Forgóeszközök	1.265.482	903.231	-28,63
Készletek	6.315	0	n.é.
Eszközök összesen	3.466.219	3.081.944	-11,09
Saját tőke	2.403.611	2.136.260	-11,13
Jegyzett tőke	1750.000	1750.000	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	475.0000	701.501	47,68
Rövid lejáratú kötelezettségek	373.298	94.462	-74,70
Források összesen	3.466.219	3.081.944	-11,09

PK4. Eredménykimutatás

Pénznem*	HUF		EUR	
Egység*	1 000	x	1 000 000	

*Jelölje X-szel.

	Bázisnegyedév	Bázisnegyedév	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	24.766	46.462	87,60
Üzleti eredmény (EBIT)	-38.074	-28.490	25,18
Pénzügyi tevékenység nettó eredménye	-63.260	-223.229	352,87
Adózás előtti eredmény	-101.334	-251.719	248,40
Adózott eredmény	-101.699	-249.246	245,08

PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek¹

Megnevezés	Érték (Ft)
Pannon-Váltó Nyrt. Készfizető kezessége a Pannon Alfa Kft. hiteleire	Aktuális érték

¹ Azon pénzügyi kötelezettségek, amelyek a pénzügyi értékelése szempontjából jelentőséggel bírnak, de amelyek a mérlegben nem jelennek meg (pl. kezességvállalás, garanciavállalás, záloggal kapcsolatos kötelezettség, stb.)

A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok

RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke					
	Tárgyév elején (január 01-jén)			Időszak végén		
	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db
Belföldi intézményi/társaság	87,36	93,69	1.528.970	87,36	94,00	1.528.970
Külföldi intézményi/társaság	0	0	0	0	0	0
Belföldi magánszemély	5,88	6,31	102.900	5,57	6,00	97.442
Külföldi magánszemély	0	0	0	0	0	0
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	6,76	0	118.130	7,06	0	123.558
Államháztartás részét képező Tulajdonos ⁴	0	0	0	0	0	0
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁵	0	0	0	0	0	0
Egyéb	0	0	0	0	0	0
Ö S S Z E S E N	100	100	1.750.000	100	100	1.750 000

¹ Ha a bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével, ennek feltüntetése mellett nem szükséges kitölteni. Ha több sorozat van bevezetve a Tőzsdére, minden sorozat esetén meg kell adni a tulajdonosi struktúrát.

² Tulajdoni hányad

³ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog. Ha a tulajdoni hányad és a szavazati jog megegyezik, csak a tulajdoni hányad oszlopot kell kitölteni és benyújtani/közzétenni a tény feltüntetése mellett.

⁴ Pl.: ÁPV Rt., TB, Önkormányzat, 100%-os állami tulajdonban álló vállalatok stb.

⁵ Pl.: EBRD, EIB, stb.

RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgyévben

	Január 1.	Március 31.	Június 30.	Szeptember 30.	December 31.
Társasági szinten	118.130	119.338	121.543	122.603	123.558
Leányvállalatok ¹	654.338	654.338	654.338	654.338	654.338
Mindösszesen	772.468	773.676	775.881	776.941	777.896

¹ A Tpt. vonatkozó szabályai értelmében leányvállalatnak minősülő, konszolidációba bevont társaságok.

RS3/1. Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³
Pannon Consulting Kft.	magyar	ingatlankezelés	437.412	24,99
Pannon Investor Zrt	magyar		874.632	49,98
Pannon Conslutline Kft.	magyar	ingatlankezelés	216.926	12,50

¹ Belföldi (B), Külföldi (K)

² Letétkezelő (L), Államháztartás (Á), Nemzetközi Fejlesztési Intézmény (F), Intézményi (I), Gazdasági Társaság (T) Magán (M), Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

³ Két tizedes jegyre kerekítve kell megadni.

⁴ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog.

⁵ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

RS3/2. Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan

Név	Letétkezelő (igen/nem)	Mennyiség (db)	Részesedés (%) (két tizedes jegyi kérjük megadni)	Szavazati jog (%) (két tizedes jegyig kérjük megadni)
Pannon Investor Zrt.	CIB Bank Zrt.	874 632	49,98	53,77
Pannon Consultline Kft.	CIB Bank Zrt.	216 926	12,38	13,33
Pannon Consulting Kft.	CIB Bank Zrt.	437 412	24,99	26,89
Pannon-Váltó Nyrt	Erste Bank Hungary Zrt.	123 558	7,06	0
Összesen		1 652 528	94,41	93,99

A Kibocsátó szervezetéhez, működéséhez kapcsolódó adatlapok**TSZ1. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)**

























	Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	2	2	2
Csoport szinten	5	5	4

TSZ2. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak

<i>Jelle g¹</i>	<i>Név</i>	<i>Beosztás</i>	<i>Megbízás kezdeté</i>	<i>Megbízás vége/megszün ése</i>	<i>Saját részvény tulajdon (db)</i>
<i>IT</i>	<i>Dr. Scheuer Gyula</i>	<i>Elnök</i>	<i>1995. 01. 01.</i>	<i>2011.04.30.</i>	<i>-</i>
<i>IT</i>	<i>Dr. Kreczné Dr. Makra Ágnes</i>	<i>Tag</i>	<i>1996. 06. 01.</i>	<i>2010.06.17.</i>	<i>-</i>
<i>IT</i>	<i>Szlávik László</i>	<i>Tag</i>	<i>2001. 05. 01.</i>	<i>2011.04.30.</i>	
<i>IT</i>	<i>Botos Balázs</i>	<i>Tag</i>	<i>2004. 04. 26.</i>	<i>2011.04.30.</i>	<i>-</i>
<i>FB</i>	<i>Dr. Szoboszlai Attila</i>	<i>Elnök</i>	<i>2004. 04. 26.</i>	<i>2011.04.30.</i>	<i>-</i>
<i>FB</i>	<i>Völgyi Tamás</i>	<i>Tag</i>	<i>2004. 04. 26.</i>	<i>2011.04.30.</i>	<i>-</i>
<i>FB</i>	<i>Pap Géza</i>	<i>Tag</i>	<i>1995. 01. 01.</i>	<i>2011.04.30.</i>	<i>-</i>









































ST.1. Tárgyidőszakban megjelent soron kívüli és egyéb tájékoztatások

2009. évi közzétételek:

1.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
2.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
3.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
4.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
5.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
6.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
7.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
8.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
9.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
10.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
11.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 40 kbyte]
12.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
13.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
14.  Rendkívüli tájékoztatás - Tőkeemelés [pdf file, 19 kbyte]
15.  PANNON-VÁLTÓ Rt. közgyűlési meghívója [pdf file, 36 kbyte]
16.  PANNON-VÁLTÓ Rt. közgyűlési tájékoztató [pdf file, 67 kbyte]
17.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
18.  FT közzététel [pdf file, 105 kbyte]
19.  2009. április 29-i közgyűlés határozatai [pdf file, 35 kbyte]
20.  Éves beszámoló [pdf file, 296 kbyte]
21.  Konszolidált éves beszámoló [pdf file, 243 kbyte]
22.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
23.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
24.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]
25.  Évi rendes közgyűlés jegyzőkönyve [pdf file, 480 kbyte]

Megjelent:

2009. január 06.
2009. február 04.
2009. február 06.
2009. február 09.
2009. február 12.
2009. február 17.
2009. február 18.
2009. február 23.
2009. február 26.
2009. március 16.
2009. március 23.
2009. március 26.
2009. március 27.
2009. március 27.
2009. március 27.
2009. április 14.
2009. április 15.
2009. április 29.
2009. április 29.
2009. április 29.
2009. április 29.
2009. május 13.
2009. május 15.
2009. május 15.

26.  Negyedéves Beszámoló [pdf file, 251 kbyte]	2009. május 15.
27.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. május 19.
28.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. május 21.
29.  Az elmúlt egy évben közzétett tájékoztatások [pdf file, 37 kbyte]	2009. május 28.
30.  Tájékoztató az ügyfélszolgálat költözéséről [pdf file, 17 kbyte]	2009. május 28.
31.  Bejelentés részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. május 28.
32.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. június 04.
33.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. június 05.
34.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. június 08.
35.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. június 10.
36.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. június 16.
37.  Bejelentés - alapszabály módosítás [pdf file, 17 kbyte]	2009. június 29.
38.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. június 30.
39.  Tájékoztató hitelkeret lejáratának meghosszabításáról [pdf file, 44 kbyte]	2009. július 06.
40.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 40 kbyte]	2009. július 08.
41.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. július 15.
42.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. július 23.
43.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. július 29.
44.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. augusztus 03.
45.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. augusztus 06.
46.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. augusztus 11.
47.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. augusztus 12.
48.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. augusztus 14.
49.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. augusztus 31.
50.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. szeptember 11.
51.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. szeptember 14.
52.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. szeptember 15.
53.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. szeptember 17.
54.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. szeptember 21.
55.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. szeptember 24.
56.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. szeptember 28.
57.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. október 06.
58.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. október 13.
59.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. október 29.
60.  Pannon-Váltó Nyrt. Időszaki vezetőségi beszámoló [pdf file, 91 kbyte]	2009. november 13.
61.  Negyedéves Beszámoló 2009.07.01-2009.09.30 [pdf file, 162 kbyte]	2009. november 13.
62.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. november 20.
63.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. november 30.
64.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. december 03.
65.  Tájékoztató részvényvásárlásról [pdf file, 18 kbyte]	2009. december 23.

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

Üzleti jelentés

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 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 hirdetésmények közzétételi helye : A Társaság honlapja (www.pannonv.hu)

B/ A társaság jelenlegi tulajdonosi 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/ A konszolidációba bevont társaságok ismertetése

Pannon-Váltó Nyrt., jegyzett tőke 1.750.000 E. Ft., saját részvények névértéke 123.458 E. Ft.

Pannon Consulting Kft.; jegyzett tőke: 315.000 E. Ft., a Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 314.700 E. Ft, tulajdoni és szavazati arány 99,9%.

Pannon Consultline Kft.; jegyzett tőke: 790.000 E. Ft., a Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 744.970 E. Ft, tulajdoni arány 94,30 %, szavazati arány 20 %. (Eltér a szavazati arány a tulajdoni aránytól.)

Pannon-Alfa Kft., jegyzett tőke: 620.000 E. Ft., a Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 375.800 E. Ft, tulajdoni arány és szavazati arány 60,61 %.

Pannon Dunapart Kft., jegyzett tőke 330.000 E. Ft., a Pannon-Váltó Nyrt. részesedése közvetlen részesedése 0 E. Ft. szavazati arány 0 %. közvetett részesedés 100 %.

D/ Vállalatvezetés, foglalkoztatás

Az üzleti év során sem a Pannon-Váltó Nyrt. Igazgatóságának és 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 Pap Géza Úrak voltak.

A társaság vezető állású munkavállalója Szlávik László vezérigazgató.

Azon leányvállalatoknál ahol felügyelő bizottság működik a tagok személyében változás nem történt.

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

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

A Pannon-Váltó Nyrt. kívüli, a konszolidációba bevont társaságok alkalmazotti létszáma két fő.

E/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. - illetőleg leányvállalatainak - 2009. évi tevékenységét és eredményét alapvetően határozta meg a 2008. év őszén kirobbanó és a világgazdaságra mai napig is jelentős hatást gyakorló gazdasági válság. Ennek hatása az anyavállalat mindkét fő tevékenységére, a tőkepiaci befektetésekre illetőleg az ingatlanpiaci befektetésekre is negatív hatással volt.

A tőkepiaci befektetések kapcsán elmondható, hogy a Pannon-Váltó Nyrt. a válság kirobbanását követő hónapokban jelentős – elsősorban külföldi bankok részvényeit tartalmazó – részvény portfoliót 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 világ legnagyobb bankjainak egy részét csak jelentős összegű, állami mentőcsomag mentette meg a csődtől. Ezen folyamatok eredményeként a banki részvények árfolyama korábbi árfolyamaik töredékére esett vissza, ráadásul több esetben még arra sem volt lehetőség, hogy a befektetők kivárják az árfolyamok későbbi esetleges emelkedését, mert az állami mentőcsomag megadása során volt példa rá, hogy az állam a magántulajdonosokat kvázi kiszorította a társaságból. Az év második harmadában kezdődő részvény árfolyam emelkedések ugyan némileg javították a részvénybefektetések eredményét, miután azonban a részvénypiac jelentős – később bekövetkező - emelkedésében nem bízott a társaság ezért a részvényeket az év második felében folyamatosan értékesítette. Ezen folyamatoknak eredményeképpen a részvényportfolión a társaságnak illetőleg egyik leányvállalatának 100 M. Ft. feletti vesztesége keletkezett. Ezen veszteségeket növelte az, hogy a Pannon-Váltó Nyrt. és a Pannon Alfa Kft. korábban devizában felvett hiteleit a válság valamint a lejáratok meghosszabbítása miatt kénytelen volt forintra konvertálni. Ezen a két társaság közel 60 M. Ft.-os veszteséget volt kénytelen elszenvedni.

Negatív hatást gyakorolt a gazdasági válság az anyavállalat és érdekeltségeinek ingatlan portfóliójára is. Az új építésű lakások értékesítésének nehézségei illetőleg az árak jelentősebb 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 talán az jellemezte, hogy még komolynak mondható érdeklődés sem volt az eladásra váró telkek iránt.

Az ingatlan területen ugyanakkor folytatódott a középtávon eladni tervezett budakalászi területek értékesítésre történő előkészítése, amely ebben a szakaszban elsősorban költséget jelentett a csoport, azon belül is a Pannon Alfa Kft. számára.

Összességében tehát miután az ingatlanértékesítések nem voltak képesek a részvényt piacon elért veszteségeket kiegyenlíteni ezért a Pannon-Váltó Nyrt. a 2009. évet majd 160 M. Ft. veszteséggel zárta, míg a Pannon-Váltó csoport közel – a Pannon Dunapart Kft. 4,9 M. Ft., Pannon Consultline -35,5 M. Ft., Pannon Alfa Kft. -54,2 M. Ft. és a Pannon Consulting Kft. -4,9 M. Ft. – összesen közel 250 M. Ft.-os veszteséget szenvedett el a 2009. évben.

F/ A Pannon-Váltó Nyrt. konszolidált mérlegének elemzése

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 minimálisan csökkent a tavalyi évben.

A forgóeszközök értéke a tavalyi évben közel 29 %-kal csökkent 2008. évhez képest. Ennek magyarázata a követelések értékének, az egyéb részesedések értékének illetőleg az év végére nagyrészt eladásra kerülő részvények értékének a csökkenése.

A forrás oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2009. évi negatív eredmény révén több mint 11 %-kal csökkent. Majd 90 M. Ft.-tal csökkent a kötelezettségek értéke is, amely főként a banki hitelek folyamatos törlesztésére vezethető vissza. A hitellejáratok meghosszabbításának köszönhetően a rövid és hosszúlejáratú hitelek szerkezetében jelentős változás következett be, ami a hosszúlejáratú hitelek majd 50 %-os növekedése és a rövidlejáratú hitelek közel 75 %-os csökkenése mellett ment végbe.

Az Eredmény-kimutatást vizsgálva megállapítható, hogy a csoportnak az 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 mértékét kissé meghaladó ütemben növekedtek, míg a személyi jellegű ráfordítások közel 25 %-kal emelkedtek. Az egyéb ráfordítások csökkenésének eredményeképpen a csoport üzemi szintű eredménye a korábbi évhez képest közel 10 M. Ft.-tal alacsonyabb veszteséget mutat.

A korábban említettek szerint ugyanakkor a döntően a részvényeken, a deviza hitel konverzióból és a hitelek kamatterheiből eredő pénzügyi veszteség három és félszerese a 2008. évinek. Ez a veszteség az üzemi veszteséggel együttvéve közel 250 M. Ft-os veszteséget eredményezett a Pannon-Váltó Nyrt.-nél és a konszolidációba bevont leányvállalatainál 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 09.

PANNON-VÁLTÓ Nyrt.