

A PANNON-VÁLTÓ Rt. 2003. évi Éves Beszámolójának részét képező Üzleti jelentés

A/ Általános céginformációk

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

Az érvényes alapszabály kelte: 2003. április 23.

Alapításkori és aktuális jegyzett tőke : 1.750.000.000 Ft

Tevékenységi kör :

70.12 03	Ingatlanforgalmazás (főtevékenység)
65.23 03	Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység körébe tartozó, kizárólag a Társaság saját eszközeivel végzett pénzügyi és tőkeműveletek, értékpapír befektetések
70.11 03	Ingatlanberuházás, -eladás
70.20 03	Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
74.15 03	Vagyonkezelés
74.87 03	Máshová nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás

A társaság határozatlan időtartamra jött létre. Üzleti év : 2003. január 1. - december 31.

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

A hirdetések közzétételének helye: A Magyar Tőkepiac c. országos lap és annak elektronikus internetes változata.

Az üzleti évet lezáró közgyűlés időpontjában ismert tulajdonosi struktúra :

Pannon Investor Rt.	49,97	%
Pannon Consulting Kft.	24,99	%
Pannon Consultline Kft	12,4	%
Egyéb hazai befektetők	10,22	%

B/ A társaság jelenlegi értékpapír struktúrájának bemutatása

A társaság a 2000. áprilisi éves rendes közgyűlés határozata alapján 2000. júliusában lecserélte az alapításkor kibocsátott valamennyi részvényét. Ennek keretében 1.750.000 darab, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, azonos jogokat biztosító törzsrészvényt bocsátott ki. A tárgyévben új részvény előállítására nem került sor. A forgalomban lévő részvényekhez kapcsolódó jogok év közben nem módosultak. Az alapításkor kibocsátott részvények a részvénycserével érvénytelenné váltak, s valamennyi begyűjtött részvény megsemmisítése közjegyző jelenlétében megtörtént. A kibocsátás időpontja: 2000. július 24.

A részvénycseré során 119.217 db részvényt a felhívás ellenére nem nyújtottak be a részvényesek. Az ezek helyett újraelőállított teljes mennyiséget a társaság 2001. januárjában a

2000. évi forgalommal súlyozott tőzsdei ár felett értékesítette. A társaság 2001. február 1-én a székhelyén ügyfélszolgálati időben megkezdte a részvények ellenértékének kifizetését, melyhez az elévülési időn belül juthatnak hozzá az arra jogosultak.

C/ Vállalatvezetés, foglalkoztatás

Az üzleti év során a társaság Igazgatóságának tagjai Dr. Scheuer Gyula elnök, Dr. Hardy Ilona, Dr. Makra Ágnes, Dr. Szoboszlai Attila, Dr. Völgyi Tamás és Szlávik Lászlót vezérigazgató volt. Dr. Hardy Ilona összeférhetetlenség miatt 2004. március 1-i hatállyal lemondott igazgatósági tagságáról. A társaság vezető állású munkavállalója Szlávik László vezérigazgató és 2003. december 31-ig Csiki Attila befektetési manager.

A Társaság vezető tisztségviselői, ill. vezető állású munkavállalói nem rendelkeztek és jelenleg sem rendelkeznek Pannon-Váltó részvényekkel.

Az alkalmazottak száma egész évben négy fő volt. Egy fő alkalmazott belépett és egy fő kilépett az év során. A tárgyidőszaki bérköltség 11.274 eFt volt, tiszteletdíjként 7.860 eFt került kifizetésre, a személyi jellegű kifizetések összege 480 eFt.

D/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

Befektetési politika

A PANNON-VÁLTÓ Rt. 2003. évi tevékenységét az eszközök szerkezetének jelentős átalakítása kísérte, így éves eredménye nehezen hasonlítható a korábbi évek eredményeihez. A korábbi évekhez képest az értékpapírok állománya jelentős mértékben csökkent, miközben az ingatlan típusú befektetések komolyabb mértékű emelkedése volt tapasztalható.

A társaság eredményének jelentősebb részét „hozó” nemzetközi részvénypiacok a tavalyi évben jó teljesítményt nyújtottak. A fontosabb piaci indexek közül éves szinten a DJIA 20 %-ot, a Nasdaq 47 %-ot, a DAXEX 30 %-ot meghaladó mértékben növekedett, igaz ez a jelentősebb növekedés csak az év utolsó 3 hónapban következett csak be. Ennek ellenére a korábbiakhoz képest kisebb összegű nemzetközi értékpapír portfólió jelentősebb eredményt hozott a társaság számára.

Az elérhető nagyobb eredményt sajnos jelentősen akadályozta ugyanakkor az, hogy év közben a dollár a forinthez képest jelentősen gyengült, így árfolyamnyereségünk nagy részét a dollár gyengülése miatt elveszítettük.

A hazai piac éves szinten szintúgy 20 % feletti növekedést mutatott. A kisebb értékpapír portfólió méret mellett azonban ezt az általános piaci növekedést nem sikerült a reményeinkhez mérten kihasználni.

Az állampapírpiacra referenciahozamok az év eleji 6,5-7,9 %-os szintről 7,5-11,8 %-ra növekedtek az év utolsó szakaszában. Ezt a befektetési politikánk azon tétele miatt, hogy a fix kamatozású portfólió elemeket csak a határidős pozícióhoz szükséges mértékben tartjuk állományban, nem lehetett jelentős előnyre váltani. Ennek következtében a magyar piacon végzett tevékenységünk eredménye nem nyújtotta a korábbi években megszokott mértékű hozamot.

A 2003. üzleti év teljesítménye.

A PANNON-VÁLTÓ Rt. tőkepiaci működését 2003-ban a megelőző évekhez képest kevésbé aktív magatartás jellemezte. Működésének elsődleges célja 2003-ban is a mind nagyobb pénzügyi eredmény elérése volt, árfolyamnyereség, illetve kamat jellegű bevétel révén, azonban a portfólió átalakítása miatt az ingatlanok nagyobb arányt képviseltek a teljes portfólión belül. Ezek jövedelmezősége azonban hosszabb távon mérhető. Az ingatlanpiacon a korábbi évek jelentősebb áremelkedése után a tavalyi évben gyakorlatilag stagnáltak az árak. A társaság a 2003. év során is jelentős súllyal szerepelt a tőzsdei kereskedelemben.

Összességében tehát a társaság számára fontos piaci területeken a tavalyi év felemás feltételek mellett telt el.

A PANNON-VÁLTÓ Rt. 2003. évi **adózás előtti eredménye 75,45 millió Ft** volt, mely az előző évihez képest 7,34 %-os növekedést jelent, ami elsősorban annak köszönhető, hogy a pénzügyi műveletek bevételei alacsonyabb összegben csökkentek mint a pénzügyi műveletek ráfordításai, és a társaságnak értékesítésből fakadó nettó árbevétele is megközelítette a 20 M Ft-ot.

A **Mérleg** sorait vizsgálva, az **eszközök** között a szellemi termékek értékének változása nem rendkívüli, csupán a szoftverek értékcsökkenésének időarányosan elszámolt részével egyezik meg. A tárgyi eszközök értékét az év elején nem áruként megvásárolt ingatlanok növelték, a gépjárművek értékét az elszámolt amortizáció csökkentette. A beruházások, felújítások során szereplő összeg a társaság új székhelyre költözéséhez kapcsolódik. A befektetett pénzügyi eszközök sor értékének növekedését alapvetően egy ingatlan-projekthez kapcsolódó miskolci érdekeltségben történt tőkeemelés okozta, mely az egyéb tartós részesedés során szerepel. A tartósan adott kölcsön 2003-ban visszafizetésre került. Az áruk soron megjelenő tétel az egyik áruként kezelt ingatlan 2002. évi megvásárlásának tárgyévét érintő fizetési részletével növekedett.

Az egyéb követelések között befektetési szolgáltatóval szembeni, ügyletből származó követelések, egy éven belül lejáráó dolgozói hitelek, egyéb követelések, valamint fennálló adókövetelések szerepelnek.

A korábbi évekhez képest jelentős mértékű változás tapasztalható az értékpapírok fajtánkénti megoszlása terén. A fix kamatozású értékpapírok hozamának csökkenése miatt - továbbá a részvénytőkepiaci erősödésére alapozva – az értékpapír állományon belül a korábbi évekhez képest a társaság nagyobb kitettséget vállalt részvényekben, amelyeknek megoszlása kb. egyenlő a hazai és külföldi részvények között.

A magyar részvények közül a blue chippek mellett áramszolgáltató részvényekkel rendelkezünk, míg a külföldiek esetében az indexeket követő instrumentumokat helyeztük előtérbe.

A pénzeszközök aránya év végére ugyan megnövekedett, a folyószámlára érkezett bérlői bevételek miatt, de ez év elején befektetésre kerültek. A pénzeszközök értékét éves szinten a továbbiakban is a működéshez szükséges minimum értéken tartjuk, a társaság eszközei után kapott hozambevételek maximálása érdekében. Az aktív időbeli elhatárolások elsősorban mérlegkészítésig lezárt, de 2004. évi fizetési esedékességű határidős ügyletek nyereségeinek

elhatárolásait, ill. államkötvények 2003. december 31-ig számított időarányos kamatait tartalmazzák.

A **forrás** oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2003-as évi eredményt meghaladó mértékű osztalék kifizetése miatt csökkent.

A kötelezettségek között szereplő rövid lejáratú hitelek 2002-ben az értékpapírvásárlásra igénybevett folyószámla hitel összegét mutatták, ez 2003. év során lezárásra került, aktuálisan nincs folyóhitelünk. A kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból soron a korábban említett ingatlanvásárlás 2002. december 31-ig még ki nem fizetett hátraléka szerepelt, mely 2003-ban rendezésre került. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a 2003-ban kifizetett osztalékok révén csökkentek. Jelenlegi összege elsősorban a korábbi évek még fel nem vett osztalékait, a korábbi részvénytársaság során át nem vett részvények értékesítéséből befolyt összeget valamint minimális mértékben az év utolsó napjaiban vásárolt de csak 2004-ben fizetendő részvények vételárát tartalmazza.

Passzív időbeli elhatárolásként a határidős ügyletek mérlegkészítésig lezárt, de 2004. évi fizetési esedékességű határidős ügyletek veszteségeinek elhatárolásait tartalmazza, valamint a tárgyévet terhelő de a következő évben felmerülő költségeket (könyvvizsgálat díja, igénybevett, de még ki nem számlázott szolgáltatások).

Az **Eredménykimutatást** vizsgálva megállapítható, hogy a társaságnak értékesítésből fakadó nettó árbevétele megközelítette a 20 M Ft-ot. Ez az összeg ingatlanok hasznosításából származott. Az egyéb bevételek egy gépjármű tárgyévi értékesítéséből származik.

Az anyagköltség és az igénybevett szolgáltatások értéke alig változott. Ez utóbbi között a szolgáltatók díja, könyvvizsgálói, ügyvédi díj, közzétételi díj szerepel. Az egyéb szolgáltatások között az ún. brókeri díjak szerepelnek. Összegének ilyen mértékű csökkenése az értékpapír portfólió mértékében és a piaci aktivitásban bekövetkezett változás következménye. Az eladott szolgáltatások értéke soron az egyes hasznosításra bérbeadott, de a szolgáltatóktól hozzánk beérkező számlák bérlő felé továbbszámlázott tételei szerepelnek. A társaság csak olyan szolgáltatók esetében tartotta meg a fogyasztói helyzetét, ahol a szolgáltatás bérlő részére történő átadása a bérleti jogviszony vitás kérdéseket követő esetleges megszűnése esetén a jogok visszaszámításának akadályai a bérbeadót kiszolgáltató helyzetbe hozná (bevezetett telefonszám, internet-megjelenés, domain), vagy ahol eleve csak a tulajdonossal kötnek szerződést (távfütés).

A bérköltség összességében alig változott. A személyi jellegű kifizetések 2002. évihez mért jelentős csökkenésének a prémiumok 2003. évi elmaradása az oka.

Az értékcsökkenés értéke azért csökkent, mert egyrészt kevesebb új beszerzés volt, másrészt azoknak viszonylag magas a maradványértéke, így az amortizációja kisebb. Az egyéb ráfordítások növekedése részben egy gépjármű értékesítése, részben késedelmi kamat fizetés miatt növekedett jelentősen.

Összességében a társaság üzleti eredménye - a tevékenység jellege miatt érthető módon - 60 M Ft-os veszteség lett. Ez 35,01 %-os javulás a korábbi évhez képest.

A pénzügyi műveletek bevételei az értékpapír portfólió méretének csökkenése miatt az előző évhez képest 36,42 %-os visszaesést mutatnak. Ugyanez az oka a kapott osztalékok valamint a pénzügyi műveletek egyéb bevételei sorok csökkenésének. Csökkentette a kamat és kamatjellegű bevételeket az, hogy e kategóriában csak a határidős ügyletek fedezetének mértékében tartunk állományt. A kapcsolt vállalkozástól kapott kamat sor értékének növekedése ugyan nagy, de összességében nem éri el az 1 M Ft-ot.

A pénzügyi műveletek ráfordításai a tavalyi évben közel 51,59 %-kal csökkentek. Ezt egyrészt a folyószámlahitel megszűnése miatt a fizetett kamatok csökkenése és nagyjából a piaci aktivitás csökkenése okozta. Értékvesztést részvények után a tárgyidőszakban nem számoltunk el.

A pénzügyi műveletek eredménye összességében a tavalyi évben meghaladta a 130 M Ft-ot ami 18,8 %-os csökkenés a 2002. évihez képest.

Rendkívüli bevételként az 1997. évi felosztott eredményből 2003. augusztus 3-ig, az elévülés napjáig fel nem vett osztalék került elszámolásra.

A működés eredményességét vizsgálva összességében elmondható, hogy a társaság éves eredményét és befektetési stratégiáját jelentősen befolyásolta, hogy egyrészt az átstrukturált portfólió hozama az értékpapírok arányának csökkenése miatt csökkenő volt – mértéke az előző évi 160 M Ft-hoz képest úgymond „portfólióméret-arányos” - másrészt az ingatlanfejlesztési célú befektetés portfólió hozama egyelőre még korlátozottan jelentkezett a tavalyi évben.

A társaság az ingatlan beszerzés révén folyamatban lévő beruházásokkal rendelkezik.

A társaság konszolidált beszámoló készítésére nem kötelezett.

A társaság részvényeinek likviditása a Budapesti Értéktőzsdén nem jelentős.

Külföldi befektetők elsősorban az alacsony likviditás, valamint az alaptőke csekély nagysága miatt nem mutattak érdeklődést a részvény iránt.

Budapest, 2004. március 23.

.....
PANNON-VÁLTÓ Rt.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A PANNON-VÁLTÓ Rt. képviselőiben kijelentjük, hogy a 2003. Éves jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

A társaságnak tudomása van azon körülményről, hogy a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

Budapest, 2004. március 23.

.....
PANNON-VÁLTÓ Rt.