

A PANNON-VÁLTÓ Rt. 2005. 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: 2004. április 26.

Alapításkori és aktuális jegyzett tőke : 1.750.000.000 Ft

Tevékenységi kör :

70.12 03	Ingyenforgalmazás (főtevékenység)
65.23 03	Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység körébe tartozó, kizárólag a Társaság saját eszközeivel végzett pénzügyi és tőkekezelések, értékpapír befektetések
70.11 03	Ingyenberuházás, -eladás
70.20 03	Ingyen bérbeadása, üzemeltetése
74.15 03	Vagyongazdálkodás
74.87 03	Máshová nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás

A társaság határozatlan időtartamra jött létre. Üzleti év : 2005. 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.

B/ A társaság jelenlegi értékpapír szerkezetének bemutatása

Az üzleti évet lezáró közgyűlés időpontjában ismert tulajdonosi szerkezet :

Pannon Investor Rt.	49,97	%
Pannon Consulting Kft.	24,99	%
Pannon Consultline Kft	12,4	%
Egyéb hazai befektetők	12,63	%

C/ Vállalatvezetés, felügyelet

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 nem rendelkeztek és jelenleg sem rendelkeznek Pannon-Váltó részvényekkel.

Az alkalmazottak száma az év végén két fő volt. A tárgyidőszaki bérköltség 11.462 eFt volt, a személyi jellegű kifizetések összege 1.705 eFt.

D/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

Befektetési politika

A PANNON-VÁLTÓ Rt. 2005. évi tevékenységét az eszközök szerkezetének igen jelentős átalakítása kísérte. A változás elsősorban a társaság illetőleg érdekeltségei tulajdonában lévő ingatlan állomány nagymértékű növekedésében jelentkezett, ami egyben azzal is járt, hogy a társaság likvid eszközei a korábbiak töredékére csökkentek. A likvid eszközök csökkenése az értékpapír piacon befektethető eszközök csökkenésén keresztül a korábbi pénzügyi eredmény csökkenését, megféleződését vonta maga után ami – figyelemmel arra, hogy a 2005. évben ingatlan értékesítésére sem került sor így ingatlanágon nyereség nem jelentkezett – a társaság eredményének jelentős csökkenését vonta maga után.

A társaság tulajdonában lévő ingatlanok értéke a 2005. évi vásárlásoknak köszönhetően jelentősen növekedett. A megvásárolt telkek területileg két helyen helyezkednek el.

Egy közel egy hektáros terület került megvásárlásra a társaság tulajdonában lévő Hotel Alfa Art szálloda mellett. E terület a szálloda későbbi bővítését teszi majd lehetővé. A telkek másik része spekulációs céllal került megvételre egy olyan területen, ahol várakozásaink szerint a jövőben jelentős felértékelődés lesz tapasztalható.

A 2005. évben jelentős mértékű beruházásokat és felújításokat is végrehajtott a társaság. A korábban említett Hotel Alfa Art szálloda felújítására 200 M Ft-nál nagyobb összeget költött a társaság. Ezen beruházás eredményeképpen a korábban kétszobás szálloda alkalmassá vált egy magasabb igényt megszokott ügyfélkör kiszolgálására is, ami reményeink szerint pár éven belül a befektetések megtérülését fogja majd eredményezni.

A likvid eszközök korábban említett csökkenése miatt a társaság az értékpapír piacon és a határidős piacon a korábbi évekhez képest kevésbé volt aktív. A likvid eszközök állományánál kisebb mértékben csökkenő pénzügyi eredmény a nagyobb tőkeáttételű ügyletek felvállalására és azok eredményességére vezethető vissza.

A Mérleg sorait vizsgálva, az eszközök között a szellemi termékek értékének változása kis összegű, a szoftverek értékcsökkenésének időarányosan elszámolt részével egyezik meg.

A tárgyi eszközök 165 %-s növekedését a 2005. évben vásárolt telek és az ingatlanokon végrehajtott beruházások értéke magyarázza.

A kapcsolt vállalkozásokban meglévő részesedések 30 %-s növekedése egyrészt az ezen vállalkozásokban történő tőkeemelését mutatja – amelyet a korábban említett telkek megvásárlására fordítottak a társaságok – másrészt egy korábban az egyéb vállalkozáshoz besorolt vállalkozás kapcsolt vállalkozássá történő minősítésére vezethető vissza.

Jelentős mértékben, majd nyolcadrészére csökkent az eszközökön belül az értékpapírok állománya. Az említettek szerint ezen csökkenést a 2005. évi ingatlan vásárlások okozták. Az egyéb követelések között befektetési szolgáltatóval szembeni, ügyletből származó követelések, egy éven belül lejáró dolgozói hitelek, egyéb követelések, valamint fennálló adókövetelések szerepelnek.

Az aktív időbeli elhatárolások elsősorban 2005. december 31-ig számított időarányos kamatot tartalmaznak.

A forrás oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2005. évi alacsony eredmény miatt alig változott.

A társaság 2005. nyarán beruházási hitelszerződést kötött 300 millió Ft értékre egy kereskedelmi bankkal. Ez a keret 280 millió Ft összegben került év végéig kihasználásra.

Ebből került finanszírozásra az Alfa Art Hotel beruházási munkálatai illetőleg a felhasznált összeg egy része telekvásárlásra fordítódott.

A kötelezettségek között szereplő rövid lejáratú hitelek a 2005-ben a társaság rendelkezésére álló folyószámla hitelkeret kihasználtságát mutatják. Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek között szereplő összeg legnagyobb része kapcsolt vállalkozás felé fennálló tartozás, míg kisebbik része a korábbi évek még fel nem vett osztalékait és a korábbi részvénycsere során át nem vett részvények értékesítéséből befolyt összeget tartalmazza.

Passzív időbeli elhatárolásként a tárgyévet terhelő de a következő évben felmerülő költségeket szerepeltettük (könyvvizsgálat díja, igénybevett, de még ki nem számlázott szolgáltatások, hitelkamatok).

Az Eredmény-kimutatást vizsgálva megállapítható, hogy a társaságnak értékesítésből fakadó nettó árbevétele – ellentétben a 2004. évvel amikor nagy értékű ingatlan került eladásra – alig volt. E sorban találhatóak az egyéb ingatlanok hasznosításából származó bevételek is, amelyek azonban nem jelentősek. Az egyéb bevételek között nagyobb részt két gépjármű tárgyevi értékesítésének bevétele szerepel.

Az igénybevett szolgáltatások értéke a már említett ingatlan beruházáshoz kapcsolódik. Ez utóbbi között szerepel még az egyes szolgáltatók díja, könyvvizsgálói, ügyvédi díj, közzétételi díj is. Az eladott szolgáltatások értéke soron az egyes hasznosításra bérbe adott, 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 visszaszármaztatásának akadályai a bérbeadót kiszolgáltató helyzetbe hozná (bevezetett telefonszám, Internet-megjelenés).

A személyi jellegű ráfordítások 22 %-s csökkenése a létszám csökkenéséből fakad. Az egyéb ráfordítások növekedésének döntő része a két eladott gépjárművel összefüggésben keletkezett.

Összességében a társaság üzleti eredménye – a tevékenység jellege miatt érthető módon – 69 M Ft-s veszteség lett. Ez 3 %-s csökkenés a korábbi évhez képest.

A pénzügyi műveletek bevételei a likvid eszközök jelentős csökkenése miatt majd felére estek vissza. Nem csökkentek ugyanakkor a pénzügyi műveletek ráfordításai. A növekedés oka elsősorban pénzügyi befektetések leírásával magyarázható.

A pénzügyi műveletek eredménye összességében a tavalyi évben összesen közel 75 M Ft-ot tett ki ami 66 %-s csökkenés a korábbi évhez képest.

Rendkívüli bevételként az 1999. évi felosztott eredményből az 5 éves elévülés napjáig fel nem vett osztalék került elszámolásra.

A működés eredményességét vizsgálva összességében elmondható, hogy a társaság éves eredményét befektetési stratégiájának változása – az ingatlan elemek növelése a likvid eszközök ellenében – jelentősen befolyásolta.

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, 2006. március 9.

.....
PANNON-VÁLTÓ Rt.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A PANNON-VÁLTÓ Rt. képviseletében kijelentjük, hogy a 2005. Éves jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényt, 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, 2006. március 9.

.....
PANNON-VÁLTÓ Rt.