

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 2006. évi Éves Beszámolójának részét képező 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 üdülpart 102. I/B.

Az érvényes alapszabály kelte: 2006. 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 : 2006. 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, 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 nem rendelkeztek és jelenleg sem rendelkeznek Pannon-Váltó részvényekkel.

Az alkalmazottak száma az év végén két fő volt. A tárgyidőszaki bérköltség 5.298 eFt, a tiszteletdíjak összege 3.210 eFt míg a személyi jellegű kifizetések összege 119 eFt volt.

D/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

Befektetési politika

A PANNON-VÁLTÓ Rt. 2006. évi tevékenységét az eszközök szerkezetének további átalakítása kísérte. A változás elsősorban a társaság illetőleg érdekeltségei tulajdonában lévő ingatlan állomány növekedésében jelentkezett, ami egyben azzal is járt, hogy a társaság likvid eszközei a tovább csökkentek. A likvid eszközök csökkenése az értékpapír piacon befektethető eszközök csökkenésén keresztül a korábbi pénzügyi eredmény csökkenését vonta maga után. Igaz ugyan, hogy a 2006. évben ingatlan értékesítésére sem került sor így ingatlanágon nyereség nem jelentkezett a társaságnál az eredmény azonban köszönhetően egyrészt az üzletrész eladáson másrészt az értékpapír ügyleteken harmadrészt pedig fel nem vett részvények utáni összegek utáni kötelezettségek elévülésének jelentős mértékben nőtt 2005. évhez képest.

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 a tárgyi eszközök alig 3 %-s növekedése nem jelentős. Szerkezete annyiban változott, hogy a korábbi évben már említett Alfa Art Hotel felújítása befejeződött és a beruházás értéke aktiválásra került.

A kapcsolt vállalkozásokban meglévő részesedések növekedése az egyik vállalkozásban történő tőkeemelés mutatja – amelyet az adott társaság telkek megvásárlására fordított – amely növekedést csökkentett a korábban említettek szerint az egyik kapcsolt vállalkozás üzletrészeiből történő értékesítés.

Az év végi állapotok szerint majd kétszeresére nőtt az értékpapírok állománya. Ennek ellenére is elmondható, hogy valójában az értékpapírok állománya éves átlagban elmaradt a korábbi évek átlagától, az évi végi növekedés egyszeri, nem jellemző állapotot mutat.

A követelések néhány százalékos növekedése a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott hitel összegének némi emelkedéséből fakadt. Az egyéb követelések között befektetési szolgáltatóval szembeni, ügyletből származó követelések, egy éven belül lejárási hitelek, egyéb követelések, valamint fennálló adókövetelések szerepelnek.

Az aktív időbeli elhatárolások elsősorban 2006. december 31-ig számított időarányos kamatot tartalmaznak.

A forrás oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2006. évi eredmény révén majd 3 %-kal nőtt.

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 és 2007. közepén jár le. Az éven belüli lejárat miatt ez az összeg a rövid lejáratú hitelek közé került így jelenleg már nem csupán a társaság rendelkezésére álló folyószámla hitelkeret hanem ez is növeli a rövidlejáratú kötelezettségek értékét. Emellett a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni tartozások is emelkedést mutatnak, ami összességében azt eredményezi, hogy a rövid lejáratú kötelezettségek összege majd kétszeresére emelkedett. Természetesen a fentiek miatt a hosszúlejáratú kötelezettségek 240 M. Ft-s csökkenése figyelhető meg.

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 jelentősen növekedett. Ez döntően az üzemeltetésbe kiadott ingatlanok bérleti díjának emelkedésére vezethető vissza.

Az igénybevett szolgáltatások értéke 10 % feletti mértékben növekedett. 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 25 %-kal csökkentek.

Összességében a társaság üzleti eredménye – a tevékenység jellege miatt érthető módon – 42 M Ft-s veszteség lett. Ez 39 %-s csökkenés a korábbi évhez képest.

A pénzügyi műveletek bevételei az üzletrész értékesítésnek köszönhetően jelentősen növekedtek. Amennyiben ezen egyszeri tételtől eltekintünk úgy nem jelentős mértékű a növekedés. A pénzügyi műveletek ráfordításainál szintén ezen egyszeri tétel áll a jelentős növekedés mögött. Amennyiben ezen egyszeri tételt kivesszük úgy a növekedés még mindig jelentős, ami döntően a tőkepiaci ügyletekre vezethető vissza. A pénzügyi műveletek eredménye összességében valamelyest csökkent a 2006. évben.

Rendkívüli bevételként a 2001. évi részvénycseréhez köthetően a részvényesek által át nem vett összegek kerültek kimutatásra, amely a társaság eredményét jelentősen emelte.

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, 2007. április 10.

.....
PANNON-VÁLTÓ Nyrt.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. képviselőjében kijelentjük, hogy a 2006. 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, 2007. április 10.

.....
PANNON-VÁLTÓ Nyrt.