

## A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 2008. 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 üdülõpart 102. I/B. Az érvényes alapszabály kelte: 2008. április 29.

Alapításkori és aktuális jegyzett tőke : 1.750.000.000 Ft  
Tevékenységi kör :

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

A Társaság határozatlan időtartamra jött létre. Üzleti év : 2008. 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 szerkezetének bemutatása

Az üzleti évet lezáró közgyűlés időpontjában ismert tulajdonosi szerkezet :

Pannon Investor Rt.	49,98	%
Pannon Consulting Kft.	24,99	%
Pannon Consultline Kft	12,40	%
Saját részvények	6,75	%
Egyéb hazai befektetők	5,88	%

### 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.

0

Az alkalmazottak száma az év végén két fő volt. A tárgyidőszaki bérköltség 9.955 e. Ft volt.

#### D/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

##### **Befektetési politika**

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. illetőleg leányvállalatainak 2008. évi tevékenységét az ingatlanterületen elsősorban a portfólióban lévő eszközök kezelése jellemezte, míg az értékpapír piacon egy aktívabb részvényvásárlási tevékenység. Az ingatlanok esetében a tavalyi évben a Társaság megkísérelte értékesíteni egyik leányvállalatánál lévő nagy értékű területet, azonban a kezdetben sikeresnek tűnő tárgyalásokat derékba törte az ingatlanpiacot is elérő válság. Így a Társaság a tavalyi évben a szilvásvárad Hegyi Camping-en kívül jelentős értékű ingatlant nem tudott értékesíteni illetőleg a likvid eszközök hiánya miatt jelentősebb értékű ingatlan vásárlásra sem került sor. Ettől függetlenül természetesen tovább folytak az egyéb, a tervek szerint 2-3 év múlva esedékes területek értékesítésének előkészületei.

A korábbi évekkkel ellentétben a tavalyi évben növelte a Társaság az értékpapír piacon eszközölt befektetéseinek értékét.

A Mérleg sorait vizsgálva a tárgyi eszközök szinte változatlan értéken szerepelnek. Szerkezetükben némi változás következett be, mely szerint csökkent az ingatlanok értéke és növekedett a műszaki berendezések, gépek értéke. Ez utóbbi vásárlás a Társaság tulajdonában lévő Alfa Art Hotel üzemeltetője számára került bérbeadásra.

A befektetett pénzügyi eszközök értékének csökkenése elsősorban az egyik leányvállalat üzletrészeinek értékesítésére vezethető vissza.

A forgóeszközök értéke a tavalyi évben több mint kétszeresére növekedett. Ez elsősorban a Pannon-Váltó csoporton belüli tagi hitelezés mértékének növekedésére valamint az aktívabb részvénypiaci jelenlét miatt az értékpapír állomány növekedésére vezethető vissza. Kiemelendő, hogy a tavalyi évben a Társaság a bejelentéseknek megfelelően saját részvényvásárlásokat is eszközölt, 165 M. Ft-s értékben.

Az aktív időbeli elhatárolások elsősorban 2008. december 31-ig számított időarányos kamatot tartalmazzák. Értékük a magasabb követelés állományra visszavezethetően növekedett.

A forrás oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2008. évi eredmény révén közel 1,5 %-kal nőtt. A Társaság mérleg szerinti eredménye több mint a felére esett a korábbi időszakhoz képest, s emellett egy deviza ügylethez kötődően sor került egy 30 M. Ft-ot meghaladó céltartalék képzésre.

A Társaság év végén 570 M. Ft. hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezett. Ebből 475 M. Ft. külső hitelek, míg 95 M. Ft. a leányvállalatokkal szembeni kötelezettség. A rövid lejáratú hitelek folyószámla hitelt és egy 2009. év közepén lejárató hitelállomány takar.

Az Eredmény-kimutatást vizsgálva megállapítható, hogy a társaságnak értékesítésből fakadó nettó árbevétele a korábbi évhez képest némileg csökkent. Ezzel szemben az egyéb bevételek értéke a korábban említett ingatlan értékesítésre visszavezethetően jelentős mértékben emelkedett.

Az igénybevett szolgáltatások értéke nem jelentősen, de emelkedett, szerkezetében változás nem történt. Ugyanez mondható el a személyi jellegű ráfordításokról. Az egyéb ráfordítások emelkedését elsősorban az eladott ingatlan bekerülési értékét tartalmazza.

Az üzemi eredmény nem meglepően 2008. évben is negatív, kissé meghaladva a 2007. évi mértéket.

A pénzügyi műveletek bevételei az aktívabb értékpapír piaci tevékenységnek köszönhetően két és félszerese a korábbi évi értéknek. Természetesen ennek megfelelően a pénzügyi műveletek ráfordításai is jelentősen növekedtek. A nettó egyenlege 63 M. Ft-s veszteséget mutat, ami a 2007. évi 118 M. Ft-s eredményhez képest 180 M. Ft-s eredményromlást mutat.

A Társaság adózás előtti pozitív eredménye a rendkívüli eredmény soron jelentkező 137 M. Ft-s eredménynek köszönhető. Ez a korábbiakban említettek szerint egy üzletrész értékesítéséhez köthető.

A Társaság részvényeinek likviditása a Budapesti Értéktőzsdén nem jelentős, de a korábbi évekhez képest emelkedő tendenciát mutat. Ez teljesen egyértelműen a Társaság saját részvény vásárlásaira vezethető vissza.

Budapest, 2009. április 9.

.....  
PANNON-VÁLTÓ Nyrt.

## **Felelősségvállaló nyilatkozat**

**A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. képviselőjében kijelentjük, hogy a 2008. 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, 2009. április 9.**

.....  
**PANNON-VÁLTÓ Nyrt.**