



2018.03.29.

Pannon Váltó Zrt IFRS szerint készített pénzügyi kimutatásai 2017.



Budapest, 2018. március 29.



Tartalomjegyzék

I.....	
Mérleg	2
II.....	
Átfogó eredmény-kimutatás	3
III.....	
Saját tőke-változás kimutatás	4
IV.	
Cash-flow kimutatás	6
V. Jegyzetek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített pénzügyi kimutatásokhoz	
1. Elfogadás, megfelelési nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások összeállításának alapja	8
2. A számviteli politika lényeges elemei	9
3. Valós érték meghatározás	17
4. Tárgyi Eszközök	18
5. Befektetési célú ingatlanok	19
6. Befektetések vállalkozásokban	20
7. Egyéb eszközök.....	21
8. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	21
9. Értékesítésre tartott eszközök	22
10.Saját tőke elemek.....	22
11.Hosszú lejáratú hitelek éven túli része és rövid lejáratú része.....	22
12.Halasztott adókötelezettség	23
13.Pénzügyi lízing kötelezettség	24
14.Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	24
15.Értékesítés árbevétele	24
16.Egyéb bevételek	24
17.Működési ráfordítások.....	25
18.Személyi jellegű ráfordítások.....	25
19.Egyéb ráfordítások	26
20.Pénzügyi műveletek bevételei	26
21.Pénzügyi műveletek ráfordításai	26
22.Jövedelemadó ráfordítás	27
23.Működési szegmensek	27
24.Pénzügyi kockázatkezelés	28
25.Mérlegfordulónap utáni események.....	30
26.Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	31
27.Kötelezettségvállalások, garanciák.....	31

I. MÉRLEG

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2017.12.31.	2016.12.31.	2016.01.01
Tárgyi eszközök	4	2 283	604	642
Befektetési célú ingatlanok	5	844 000	818 301	724 400
Befektetések vállalkozásban	6	1 650 217	1 728 481	1 435 953
Befektetett eszközök összesen		2 496 500	2 547 386	2 160 996
Vevők	24	2 787	4 311	5 282
Egyéb eszközök	7	8 259	16 715	26 082
Kölcsönök	24	2511	4 025	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	1 871	137 802	9 881
Értékesítésre tartott eszközök	9			
Forgóeszközök összesen		15 429	162 853	41 245
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		2 511 928	2 710 238	2 202 240
Jegyzett tőke	10	1 750 000	1 750 000	1 750 000
Tőketartalék	10	343 818	343 818	343 818
Eredménytartalék (+nettó adózott eredmény)	10	-100 275	-128 663	-306 185
Visszavásárolt saját részvény	10	-217 810	-180 850	-180 850
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		1 775 733	1 784 305	1 606 784
Ellenőrzést nem biztosítórészesedés				
Saját tőke összesen		1 775 733	1 784 305	1 606 784
Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	11	208 737	229 385	85 230
Halasztott adókötelezettség	12			
Pénzügyi lízing kötelezettség	13			
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		208 737	229 385	85 230
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	24	361	310	382
Rövid lejáratú hitelek		-	-	
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	11	20 000	19 352	428 309
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	14	507 098	676 886	81 536
Pénzügyi lízing kötelezettség	13			
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		527 459	696 548	510 227
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		2 511 928	2 710 238	2 202 240

II. ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS (EREDMÉNYKIMUTATÁS)

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2017.12.31	2016.12.31
Értékesítés árbevétele	15	7 655	7 585
Egyéb bevételek	16	119	7
Működési ráfordítások	17	- 20 863	- 22 144
Személyi jellegű ráfordítások	18	- 10 414	- 5 320
Értékcsökkenés	4	- 108	- 39
Egyéb ráfordítások	19	- 12 231	- 6 480
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nettó eredménye	5	-	-
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	5	25 699	223 900
Pénzügyi műveletek előtti eredmény (EBIT)		- 10 142	197 509
Pénzügyi műveletek bevételei	20	62 165	1 772
Pénzügyi műveletek ráfordításai	21	- 23 509	- 21 484
Pénzügyi műveletek eredménye		38 656	- 19 713
Társult vállalkozásoktól származó eredmény			
Adózás előtti eredmény (PBT)		28 513	177 797
Jövedelemadó ráfordítás	22	- 126	- 276
Nettó eredmény		28 387	177 521
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		28 387	177 521
Tárgyévi nettó eredményből és teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalat tőketulajdonosaira jutó		28 387	177 521
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó			
Egy törzsrészesvényre jutó eredmény			
A kibocsátott saját részvények darabszámával csökkentett részvények		1 532 190	1 569 150
Alap	26	18,53	113,13
Hígított	26	18,53	113,13

III. SAJÁT TŐKE-VÁLTOZÁS KIMUTATÁS

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Visszavásárolt saját részvény	Egyéb átfogó jövedelem	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. 01. 01-jén		1 750 000	343 818	- 306 185	-180 850	-	1 606 784	-	1 606 784
Időszak eredménye		-	-	177 521	-	-	177 521	-	177 521
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	-	-	-	-	-	-
Teljes átfogó jövedelem	10	-	-	177 521	-	-	177 521	-	177 521
Osztalékfizetés		-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzakciók ellenőrzést nem biztosító részesedéssel		-	-	1	-	-	1	-	1
Egyenleg 2016. 12. 31-én	10	1 750 000	343 818	- 128 663	-180 850	-	1 784 305	-	1 784 305

SAJÁT TŐKE-VÁLTOZÁS KIMUTATÁS (folytatás)

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Visszavásárolt saját részvény	Egyéb átfogó jövedelem	Társaság tulajdonosair a jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2017. 01. 01-jén		1 750 000	343 818	-128 663	-180 850	-	1 784 305	-	1 784 305
Időszak eredménye		-	-	28 387	-	-	28 387	-	28 387
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	-	-	-	-	-	-
Teljes átfogó jövedelem	10	-	-	28 387	-	-	28 387	-	28 387
Osztalékfizetés		-	-	-	-	-	-	-	-
Tulajdonosokkal folytatott közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók	10	-	-	-	36 959	-	-36 959	-	-36 959
Egyenleg 2017. 12. 31-én	10	1 750 000	343 818	-100 275	217 810	-	1 775 733	-	1 775 733

IV. CASH-FLOW KIMUTATÁS

(adatok ezer forintban)	Jegyzet száma	2017.	2016.
I. Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow			
Időszaki eredmény		28 513	177 797
<u>Módosító tényezők:</u>			
Elszámolt amortizáció	4	108	39
Elszámolt értékvesztés		- 23 863	-223 900
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	4	-53 790	-
Tőke módszerrel bevont befektetés eredménye, adózás után		-	-
Befektetési célú ingatlanok eredménye	5	-	44 569
Pénzügyi műveletek eredménye	20,21	21 086	12 240
Követelések állományváltozása	24	1 524	971
Készletek állományváltozása		-	-
Szállítói kötelezettségek állományváltozása	24	51	-72
Egyéb eszközök állományváltozása	7	1 766	5 342
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	14	- 169 790	595 351
Adóráfordítás	22	-126	- 276
I. Összesen		- 194 521	522 923
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás			
Tárgyi eszközök beszerzése	4	1 418	-247 961
Immateriális javak beszerzése		-	-
Kapott osztalék		8 204	-
Befektetett eszközök értékesítése		127 013	-
Befektetési célú ingatlan értékesítéséből befolyt pénzeszköz	5	-	130 000
Befektetési célú ingatlan vásárlása	5	-	-
Befektetési célú ingatlan beruházás	5	-	-
II. Összesen		136 635	-117 961
III. Pénzügyi tevékenységből származó pénzeszköz-változás			
Hosszú lejáratú hitel felvétele	11	-	-
Rövid lejáratú hitel felvétele	11	-	-
Hosszú lejáratú hitel törlesztés, -visszafizetés	11	-	-
Rövid lejáratú hitel törlesztés, -visszafizetés	11	- 20 000	264 802
Kibocsátott/visszavásárolt saját részvények		- 36 959	-
Kapott kamat	20	113	1 772
Fizetett kamat	21	- 21 199	14 012
Nem ellenőrző részesedéssel folytatott tranzakció		-	1
III. Összesen		- 78 045	277 041
IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+I.+II.+III. sorok)		- 135 931	127 921
Készpénz és egyenértékesek nyitó egyenlege	8	137 802	9 881
Készpénz és egyenértékesek záró egyenlege	8	1 871	137 802

V. JEGYZETEK A NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

A jegyzetek során minden adatot ezer forintban közlünk

A vállalat bemutatása

A Pannon-Váltó Zrt. (a továbbiakban "Társaság") (székhelye: 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülpart 102., cégjegyzékszám: 01 10 042842) tevékenysége az elmúlt években nem változott, főtevékenységként továbbra is a saját tulajdonban lévő ingatlanok bérbe adásával és értékesítésével foglalkozik.

A Társaságot 1994. november 1-én alapították. A Társaságban Pannon-Investor Tanácsadó Rt. 49.98% mértékű befolyással rendelkezik.

A Társaság tisztségviselői 2017.12.21.-ig:

- Szlávik László vezérigazgató (lakhelye: 2040 Budaörs, Beregszászi utca 53.)
- Jakab Gábor igazgatósági tag (lakhelye: 1118 Budapest, Rahó utca 5. C. ép. 1. em. 11/A.)
- Scheuer Gyula igazgatósági tag (lakhelye: 1031 Budapest, Zaránd utca 41.)
- dr. Hardy Ilona igazgatósági tag (lakhelye: 1022 Budapest, Zilah utca 9.)

A felügyelő bizottság tagjai:

- Pap Géza Károly (elnök) (lakhelye: 1037 Budapest, Táborhegyi út 16/C.)
- Csorba Zsuzsa (lakhelye: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 92/F. 2. em. 4.)
- Dr. Várgedő Lajos (lakhelye: 1172 Budapest, XIV utca 11.)

A Társaság részvényesei a 2017. december 21.-én tartott közgyűlésén úgy döntöttek, hogy költségtakarékossági okokból a Társaságnál működő Igazgatóságot, Felügyelő Bizottságot valamint az Audit Bizottságot megszüntetik. Döntöttek arról is, hogy a vezérigazgató mellett egy cégvezetői posztot hoznak létre, amelyet a főtulajdonos képviselőjében Dr. Scheuer Gyula lát el.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

- Magonyné Szabó Melinda (2000 Szentendre Bolgár u.4.), nyilvántartási száma: 196648

A társaság tulajdonosi struktúrája:

Pannon Váltó Zrt.	2017		2016	
	Részesedés névértéke	Részesedési arány	Részesedés névértéke	Részesedési arány
Pannon Investor Zrt.	874 487 000	49,97 %	874 487 000	49,97 %
Pannon Consulting Kft.	437 412 000	24,99 %	437 412 000	24,99 %
Pannon Consultline Kft.	216 926 000	12,40 %	216 926 000	12,40 %
Pannon Váltó Zrt.	149 918 000	8,56 %	129 385 000	7,39 %
Egyéb	71 257 000	4,08 %	91 790 000	5,25 %

1. Elfogadás, megfelelőségi nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások összeállításának alapja

a) Elfogadás és megfelelőségi nyilatkozat

A pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban kerültek összeállításra, ahogyan azokat az EU befogadta (továbbiakban EU IFRS-ek). A pénzügyi kimutatások közzétételével a Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz. A Társaság az első EU IFRS-ek szerint készített egyedi pénzügyi kimutatásai nyitómérlegének időpontja 2017. január 1.

A jelen pénzügyi kimutatásokat a Társaság ügyvezetése hagyta jóvá kibocsátásra 2018. március 29-én.

A Pannon-Váltó Zrt. 2017. évben az IFRS-nek megfelelően kötelezett elkészítenie a beszámolót (2018.01.01-től már nem kötelezett).

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

b) Az értékelés alapja

A pénzügyi kimutatások a bekerülési érték alapján kerültek összeállításra, a befektetési célú ingatlanokat kivéve, amelyek valós értéken szerepelnek a mérlegben. A Társaság a pénzügyi kimutatásokat magyar forintban, ezer forintra kerekítve készíti, a kivételek a kimutatásokban külön jelzésre kerülnek.

c) Funkcionális és prezentációs pénznem

A jelen pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF), mint prezentációs pénznemben, kerültek összeállításra, amely a Társaság funkcionális pénzneme. A forint az elsődleges működési környezet pénzneme, a Társaság nem folytat gazdasági tevékenységet olyan környezetben, ami alapján más funkcionális pénznem használata lenne lehetséges.

d) Becslések és döntések alkalmazása

A pénzügyi kimutatások alábbi számviteli politikáknak megfelelő elkészítése szükségessé teszi, hogy a vezetőség olyan döntéseket, becsléseket és feltevéseket alkalmazzon, amelyek hatással vannak a számviteli politikák alkalmazására, valamint az eszközök, kötelezettségek, bevételek és ráfordítások pénzügyi kimutatásokban szereplő összegére. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A Társaság a becsléseket és megítéléseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli. A számviteli becslések módosításai a becslések módosításának időszakában, valamint a módosítás által érintett jövőbeli időszakokban kerülnek kimutatásra. A becslési bizonytalanság és a számviteli politikák alkalmazása terén hozott kritikus döntések az alábbi területeken fejtenek ki legjelentősebb hatást a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre:

- Ingatlanok besorolása a felhasználási cél alapján
- Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása
- Gépek és berendezések hasznos élettartamának meghatározása
- Halasztott adó követelés megtérülése

Az egyes területekhez kapcsolódó becslések és feltételezések az alábbiakban kerülnek részletes bemutatásra.

2. A számviteli politika lényeges elemei

A pénzügyi kimutatások összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikák az alábbiakban kerülnek bemutatásra. A Társaság az itt bemutatott és részletezett számviteli elveket valamennyi bemutatott üzleti évre vonatkozóan következetesen alkalmazta már a konszolidáció során is, a korábbi üzleti évekhez képest a számviteli elvekben történt módosítások, eltérések külön jelzésre kerülnek.

2.1.A tárgyévben alkalmazott új és módosított beszámolási standardok alkalmazása, valamint még nem alkalmazott új standardok

2017. január 1-i alkalmazási hatállyal nincs olyan új, vagy módosított standard, amelyet a Társaság a 2017. január 1-jén kezdődő pénzügyi évben először alkalmazna a pénzügyi kimutatások összeállításánál, és ami releváns lenne a tárgyévi pénzügyi kimutatások szempontjából.

Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

Az alábbiakban részletezett új standardok, standard módosítások és értelmezések módosítások kerültek kibocsátásra és az EU által befogadásra 2016. január 1-jét követően, ugyanakkor ezeket a Társaság a pénzügyi kimutatások összeállítása során vagy nem alkalmazta, mivel még nem léptek hatályba.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek megjelenítésével, értékelésével, besorolásával foglalkozó standard 2014. júliusban jelent meg, az IAS 39 standard vonatkozó részeit kiváltva. Az IFRS 9 standard a pénzügyi eszközök valós értéken értékelt és amortizált bekerülési értéken értékelt kategóriákba történő besorolását írja elő, ezt a besorolást a kezdeti megjelenítéskor kell elvégezni. A tőkeinstrumentumokba való befektetések értékelése eredménnyel szemben valós értéken történik. A standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos, korai alkalmazása megengedett. A Társaság nem él a korai alkalmazás lehetőségével, a standard teljes hatásainak felmérése folyamatban van.

IFRS 15 Vevői szerződésekből származó árbevétel

Az IFRS 15 standard a bevételek megjelenítésével foglalkozik, új elszámolási elveket vezet be a vevői szerződésekből származó árbevételek és cash flow elszámolható összegére, időzítésére, valamint a pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásukra vonatkozóan. A standard szerint az árbevétel akkor jeleníthető meg, ha a javak vagy szolgáltatások feletti kontroll átszáll a vevőre, azaz a vevő képes a felhasználás irányítására, illetve jogosult a javakból vagy szolgáltatásokból eredő hasznokra. A standard felváltja az IAS 18 "Bevételek" és IAS 11 "Beruházási szerződések" standardokat. Az IFRS 15 standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos, korai alkalmazása megengedett. A Társaság nem él a korai alkalmazás lehetőségével, a standard teljes hatásainak felmérése folyamatban van.

Nincs más olyan új IFRS, IFRS módosítás vagy IFRIC értelmezés, amely várhatóan lényeges hatást lényeges hatást lenne képes gyakorolni a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

2.2.Összehasonlító adatok

A Társaság elkészítette a 2016.12.31-i IFRS szerinti beszámolót, így a tárgyévi adatok összehasonlíthatók az előző évi adattal.

2.3.Működési szegmensek

Az IFRS 8 Működési szegmensek alapján szegmensinformációkat kell szolgáltatnia azoknak a vállalkozásoknak, amelyek kibocsátott részvényeivel vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjaival nyilvánosan kereskednek, vagy folyamatban van az értékpapírok nyilvános értékpapírpiacra történő bevezetése.

A Társaság vezetői megközelítése, annak tevékenysége, a szolgáltatásainak jellege, a vevőinek típusa, a szolgáltatások nyújtásához alkalmazott módszerek alapján egyetlen szegmensnek tekintendő.

2.4. Funkcionális pénznem

A Társaság elsődleges működési környezete Magyarország; ennek megfelelően az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a társaság funkcionális pénzneme a magyar forint. A beszámoló adatait a Társaság forintban teszi közzé.

2.5. Külföldi pénznemek átváltása, deviza tranzakciók és egyenlegek

A tárgyidőszakban nem fordult elő külföldi érdekeltség pénzügyi kimutatásainak átszámításából származó nyereség/veszteség, illetve cash flow fedezeti ügylet fedezeti instrumentumából származó nyereség/veszteség jellegű esemény. A devizaműveletek a tranzakció illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra magyar forintra. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és veszteségek az eredmény-kimutatásban kerülnek megjelenítésre. Az árfolyamnyereségek és veszteségek az eredmény-kimutatás „Pénzügyi műveletek bevételei” vagy „Pénzügyi műveletek ráfordításai” sorában kerülnek bemutatásra.

2.6. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A bekerülési érték a tételek megszerzéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket foglalja magában. A kezdeti aktiválás után a későbbi költségek csak akkor kerülnek az eszköz könyv szerinti értékét növelő tételként, vagy külön eszközként megjelenítésre, ha a Társaság valószínűleg részesül a tételből származó jövőbeni gazdasági hasznokból és a tétel költsége megbízhatóan mérhető. A Társaság nem rendelkezik olyan eszközzel, melynek komponens szintű nyilvántartása lenne szükséges. A tárgyi eszköz üzembe helyezése után felmerült költségeket, mint például a javítási és karbantartási költségeket, illetve a felülvizsgálati költségeket az eredmény terhére számolja el a Társaság, abban az időszakban, amelyikben felmerültek. A Társaság a képzőművészeti alkotásokra értékcsökkenést nem számol el, a többi tárgyi eszköz értékcsökkenését lineáris módszerrel számítja ki, melynek során az eszközök bekerülési értékét vagy átértékelt összegeit az alábbi becsült hasznos élettartamok alatt a maradványértékig csökkenti:

Műszaki gépek és berendezések: 3-7 év

Irodai gépek berendezések: 3-7 év

Egyéb járművek: 5 év

A pénzügyi lízing keretében megszerzett eszközök értékcsökkenése az eszköz hasznos élettartama és a lízing futamideje közül a rövidebb időszak figyelembe vételével kerül elszámolásra, kivéve azokat az eseteket, amikor a lízing kezdetekor valószínűsíthető, hogy a tulajdonjogot a Társaság megszerzi; ebben az esetben az értékcsökkenés a becsült hasznos élettartam alatt számolandó el.

A hasznos élettartamra, a maradványértékre, illetve az értékcsökkenési módszerre vonatkozó feltételezéseket a Társaság évente felülvizsgálja, és szükség esetén módosítja azt. Egy eszköz könyv szerinti értéke azonnal leírásra kerül a megtérülő összegre, ha a könyv szerinti értéke meghaladja a becsült megtérülő összegét. Az eszközök értékesítéskor keletkező nettó nyereség vagy veszteség, amely a könyv szerinti érték és az értékesítési ár különbözeteként kerül megállapításra, az egyéb ráfordítások és egyéb bevételek között kerül elszámolásra.

2.7. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A határozatlan hasznos élettartamú tárgyi eszközökre, immateriális javakra a Társaság nem számol el értékcsökkenést illetve amortizációt, de azokat értékvesztés szempontjából évente felülvizsgálja. Azok az eszközök, amelyekre a Társaság értékcsökkenést illetve amortizációt számolt el, szintén felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából minden olyan esetben, amikor az események vagy a megváltozott körülmények azt jelzik, hogy lehetséges, hogy a könyv szerinti érték nem teljesen fog megtérülni. Ha a Társaság olyan jeleket tapasztal, amely alapján esély mutatkozik arra, hogy a tárgyi eszközök és immateriális javak megtérülő értéke a

könyv szerinti értéknél kisebb lehet, akkor értékvesztés felülvizsgálatra kerül sor. Amennyiben a megtérülő érték a könyv szerinti érték alá kerül, a bekerülési értéken kezelt eszközök vonatkozásában értékvesztést kell az eredmény terhére elszámolni. A realizálható érték az eszköz használati értéke és elidegenítési költségekkel csökkentett valós értéke közül a magasabb. A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában, míg a használati érték az eszköz folyamatos használatból és hasznos élettartamának végén történő értékesítésből származó cash flow-k nettó jelenértéke. A megtérülő érték meghatározása eszközönként egyedileg, illetve amennyiben ez nem lehetséges, jövedelemtermelő egységenként történik. A Társaság a pénztermelő egység fogalmát a következők szerint definiálja: „Az eszközöknek az a legkisebb beazonosítható csoportja, amely olyan pénzbeáramlást teremt, amely nagyrészt független a más eszközökből vagy eszközcsoportból származó pénzbeáramlástól.” A Társaság minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a korábban elszámolt értékvesztés okai fennállnak-e még. A korábban elszámolt értékvesztés visszairására csak akkor van lehetőség, ha az utolsó értékvesztés megállapítása során figyelembe vett körülményekben változás következett be. Az értékvesztés visszairására csak olyan szintig van lehetőség, hogy az eszköz könyv szerinti értéke nem haladhatja meg annak megtérülési értékét, vagy az eszköz értékcsökkenéssel csökkentett könyv szerinti értékét, ami akkor lett volna, ha az értékvesztés elszámolására nem kerül sor. Amennyiben egy adott eszköz értékvesztésére kerül sor, az eszköz értékvesztés elszámolása utáni nettó értéke és maradványértéke közötti különbség a hátralévő hasznos élettartam alatt kerül szisztematikusan elszámolásra.

2.8. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok olyan ingatlanok, melyeket bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartanak, nem pedig az egyéb szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra vagy igazgatási célokra, vagy a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítésre.

Egyes ingatlanok tartalmazhatnak olyan részt, amelyet bérbeadási vagy tőkefelértékelődési céllal, valamint egy másik részt, amelyet áruk vagy szolgáltatások előállítása vagy nyújtása, vagy igazgatási célok érdekében tartanak. Ha ezeket a részeket elkülönülten lehetne értékesíteni, akkor a Társaság a részeket egymástól elkülönítetten sorolja be befektetési vagy saját használatú ingatlanként. Ha a részek egymástól elkülönítetten nem adhatók el, az ingatlan csak akkor tekinthető befektetési célú ingatlannak, ha csak egy jelentéktelen részt tartanak áruk vagy szolgáltatások előállítása vagy nyújtása, vagy igazgatási célok érdekében. 2016 és 2017 években a Társaság nem rendelkezett olyan ingatlanokkal, melyek esetében a leírt elkülönült kezelés lenne alkalmazandó.

A Társaság kiegészítő szolgáltatásokat nyújthat az általa birtokolt ingatlanok bérlői számára. Az ilyen ingatlanokat akkor kezeli befektetési célú ingatlanként, ha a szolgáltatások a megállapodás egészéhez képest jelentéktelenek. 2017-ben és 2016-ban a Társaság nem nyújtott jelentős kiegészítő szolgáltatásokat a bérlői számára.

2016 és 2017 években a Társaság azon ingatlanjai, melyekre az üzleti év végén még aláírt értékesítési szerződéssel nem rendelkezik mind befektetési célú ingatlannak minősülnek. A Társaság a befektetési célú ingatlanokat kezdetben bekerülési értéken értékeli. Az ügyleti költségeket a kezdeti értékelésben veszi figyelembe. A beszerzést követően valós érték modell alapján értékeli az ingatlanokat. A befektetési célú ingatlan valós értéke az az ár, amelyet az ingatlan értékesítésekor kapnának, egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában. Az ingatlanok valós értékében bekövetkező változásból eredő bármely nyereséget vagy veszteséget azon időszak eredményében kerül elszámolásra, amelyben az keletkezett.

A Társaság esetében az ingatlanok befektetési célú ingatlanként történő besorolása – a Társaság fő tevékenysége következtében - egyszerűen és egyértelműen megállapítható.

2.9. Értékesítésre tartott eszközök

A Társaság akkor minősít egy befektetett eszközt (vagy elidegenítési társaságot) értékesítésre tartottnak, ha annak könyv szerinti értéke elsődlegesen egy értékesítési ügylet, nem pedig a folyamatos felhasználás során fog megtérülni.

A Társaság az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközt (vagy elidegenítési társaságot) annak könyv szerinti értéke és az értékesítés költségeivel csökkentett valós értéke közül az alacsonyabban értékeli. Amikor az értékesítés várhatóan egy éven túl történik, a Társaság az értékesítés költségeit azok jelenértékén értékeli. Az értékesítés költségeinek jelenértékében bekövetkező bármilyen, az idő múlásával beálló növekedést a nyereségben vagy veszteségben mutatja ki, finanszírozási költségként.

2.10. Üzleti kombinációk elszámolása és goodwill

Amikor a Társaság ellenőrzést szerez egy másik gazdálkodó egység (felvásárolt) felett (üzleti kombináció), a tranzakció a következők szerint kerül elszámolásra:

Az akvizíció időpontja az az időpont, amikor a Társaság ténylegesen megszerzi a felvásárolt feletti ellenőrzést. Ezt megelőzően a befektetésekre adott előlegek az egyéb eszközök között kerülnek kimutatásra.

A goodwill-t - amely a felvásároltért fizetett ellenérték és a megszerzett azonosítható eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek akvizíció időpontjában érvényes valós értékéből a Társaságra eső részt meghaladó többlet - az immateriális javak között kell szerepeltetni a pénzügyi kimutatásokban, halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken.

A negatív goodwill-t, ami a megszerzett azonosítható eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek akvizíció időpontjában érvényes valós értékéből a Társaságra eső résznek az akvizíció költségét meghaladó többlete, bevételként azonnal el kell számolni az átfogó jövedelem-kimutatásban.

Ha a Társaság már nem kontrollál egy leányvállalatot, akkor kivezeti a leányvállalat eszközeit (a goodwill-lal együtt) és kötelezettségeit azok könyv szerinti értékén abban az időpontban, amikor a kontroll véget ér, és az eredmény-kimutatásban elszámolásra kerül a társaságot megillető nyereség vagy veszteség.

Legalább évente, de ha az események vagy a körülményekben bekövetkező változások értékvesztésre utalnak gyakrabban is megvizsgálásra kerül az akvizícióban szerzett goodwill értékvesztésének szükségessége. A goodwill arra a pénztermelő egységre kerül allokálásra, amely esetében várható az akvizícióhoz köthető szinergia nyújtotta haszon realizálódása.

A Társaság jelenleg nem rendelkezik olyan leányvállalattal, amelynek megszerzési, piaci értéken értékelt eszközeinek és kötelezettségeinek összege alatta maradt volna a megszerzett részesedés ellenértékének.

2.11. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a mérlegben a pénzeszközök, vevő- és egyéb követelések, szállító- és egyéb kötelezettségek, kapott hitelek és nyújtott kölcsönök, lízing kötelezettségek. A pénzügyi instrumentumok az alapul szolgáló szerződéses kötelezettségek valós tartalma alapján kerülnek besorolásra eszköz-, kötelezettség- vagy tőkeelemként. A kötelezettségek közé sorolt pénzügyi instrumentumokhoz kapcsolódó kamatok, osztalékok, nyereségek és veszteségek felmerüléskor az eredmény-kimutatásban kerülnek elszámolásra. A saját tőkében megjelenő pénzügyi instrumentumok tulajdonosainak nyújtott juttatások a saját tőkével szemben kerülnek elszámolásra. Az összetett pénzügyi instrumentumok esetében először azok kötelezettség része kerül értékelésre, a tőkerész maradványösszegként kerül meghatározásra. Az eredmény-kimutatásban elszámolt és valós értéken nyilvántartott eszközökön kívüli pénzügyi eszközöket minden mérleg fordulónapon felülvizsgálják, szükséges-e értékvesztést elszámolni. A pénzügyi eszközök értékvesztésének összege a könyv szerinti értékének, illetve a várható jövőbeni pénzáramok eredeti effektív kamatrátával való diszkontált jelenértékének a különbözete.

a) Besorolás

A Társaság a pénzügyi eszközöket az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések valamint az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriákba sorolja. A besorolást a pénzügyi

eszközök beszerzésének célja határozza meg. A vezetés a pénzügyi eszközök besorolását a kezdeti megjelenítéskor határozza meg.

b) Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A mérlegben és a cash flow kimutatásban a pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek a készpénzt és a látra szóló bankbetéteket tartalmazzák.

c) Nyújtott Kölcsönök, követelések

A kölcsönök és követelések olyan fix vagy meghatározható kifizetéssel rendelkező nem származékos pénzügyi eszközök, melyeket nem jegyeznek aktív piacokon.

d) Felvett hitelek

A hitelek kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett összeg és a visszafizetendő érték közötti különbség futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredmény-kimutatásban.

A hitelkeret rendelkezésre tartási díjai tranzakciós költségként kerülnek megjelenítésre (és így a hitel amortizált bekerülési értékének és effektív kamatlábjának számításakor figyelembe kell őket venni), amennyiben valószínűsíthető, hogy a rendelkezésre álló hitel adott része lehívásra kerül. Ebben az esetben a már kifizetett díj a lehívásig visszahatárolásra kerül. Ezzel szemben, amennyiben nem valószínű, hogy a hitel adott része lehívásra kerül, a díj a hitelkeret rendelkezésre tartásának időszaka alatt kerül elszámolásra, az eredmény terhére.

Az olyan általános és egyedi hitelfelvételi költségek, melyek közvetlenül olyan minősített eszköz beszerzéséhez, megépítéséhez vagy előállításához kapcsolódnak, amely eszköz esetében jelentős idő szükséges ahhoz, hogy az a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető legyen, a tételek aktiválásra kerülnek. A Társaság 2016 és 2017 években ilyen minősített eszközzel nem rendelkezett.

e) Vevőkövetelések

A vevőkövetelések a vevőktől a szokásos üzletmenet során nyújtott szolgáltatásokért járó összegeket tartalmazzák. Ha az összegek várhatóan egy éven belül befolyznak, akkor a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra, egyéb esetben a befektetett eszközök között kerülnek bemutatásra. A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

f) Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban. A szállítói kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerülnek besorolásra, ha teljesítésük egy éven belül esedékes. Egyéb esetben a hosszú lejáratú kötelezettségek közé kerülnek bemutatásra. A szállítói kötelezettségek kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbiekben pedig az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

g) Lízingek

A Társaság 2016 és 2017 évekre készített pénzügyi kimutatása sem lízing kötelezettségeket, sem lízing követeléseket nem tartalmaz.

A lízing azon típusa, amelynél a tulajdonlással járó kockázatok és haszon jelentős része a lízingbe adónál marad, operatív lízingként kerülne elszámolásra.

A Társaság által lízingelt tárgyi eszközök pénzügyi lízingként kerülnének bemutatásra, mivel a lízing során lényegében a lízingelt eszköz tulajdonjogával járó kockázat és a haszon döntő többsége átruházásra kerül. A pénzügyi lízing ügyletek a lízing kezdetkor aktiválásra kerülnének a lízingelt eszköz valós értéke és a minimális lízingdíjak jelenértéke közül az alacsonyabbik értéken. Minden kifizetett lízingdíj tőkére (kötelezettség) és kamatra (költség) kerülne felosztásra. A kapcsolódó (kamatköltségeket nem tartalmazó) kötelezettségeket a Társaság a Pénzügyi lízing kötelezettség sorokon, a hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között mutatná be, attól függően, hogy éven belül, vagy éven túl fizetendő kötelezettségekről van-e szó. A finanszírozási díj kamat része az

eredményben minden időszakban a fennálló lízingkötelezettségre számított állandó kamatlábbal kerülne elszámolásra. A pénzügyi lízing keretében megszerzett eszközökre értékcsökkenés kerülne elszámolásra az eszköz hasznos élettartama és a haszonbérlet időtartama közül a rövidebb időszak figyelembe vételével.

h) Megjelenítés és értékelés

Pénzügyi eszköz vásárlása vagy értékesítése a tranzakció teljesítésének napján kerül elszámolásra, vagyis azon a napon, amelyen a Társaság kötelezettséget vállal az eszköz megvásárlására vagy értékesítésére. A befektetések kezdetben a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kerülnek megjelenítésre minden olyan pénzügyi eszköz esetében, amely nem eredménnyel szemben valós értéken van nyilvántartva. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, a tranzakciós költségek az eredmény-kimutatásban kerülnek elszámolásra. Pénzügyi eszközök kivezetésére akkor kerül sor, amikor a Társaságnak az adott tételből származó cash flow-ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Társaságra átruházták a tulajdonláshoz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat is. A kölcsönök és követelések a kezdeti megjelenítést követően az effektív kamatláb módszer használatával meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek a könyvekben.

i) Pénzügyi instrumentumok nettósítása

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek akkor kerülnek nettósításra és a mérlegben nettó összegként kimutatásra, ha a megjelenített összegek nettó elszámolása jogilag megengedett és a Társaság az összegeket nettó módon kívánja rendezni, vagy egyidejűleg kívánja az eszközt realizálni és a kötelezettséget rendezni.

j) Pénzügyi eszközök értékvesztése

A Társaság felméri minden egyes mérleg-fordulónapon, hogy van-e objektív bizonyítéka annak, hogy egy pénzügyi eszköz értékvesztett lehet. Egy pénzügyi eszköz akkor minősül értékvesztettnek, ha objektív bizonyíték jelzi, hogy az eszköz kezdeti megjelenítését követően egy vagy több esemény negatív hatással volt az adott pénzügyi eszköz becsült jövőbeni pénzáramaira, ha az megbízhatóan becsülhető.

A pénzügyi eszköz értékvesztettségére utaló objektív bizonyíték lehet a kötelezett fizetéseképtelensége, vagy fizetési nehézsége, a Társaságnak járó összeg átalakítása olyan feltételekkel, amelyekbe a Társaság egyébként nem ment volna bele, arra utaló jelzések, hogy a kötelezett csődbe jut, vagy egy kibocsátó értékpapírjának piaca megszűnik aktívnak lenni. E mellett, a tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok esetén a valós érték bekerülési érték alá történő jelentős vagy tartós csökkenése is objektív bizonyíték lehet az értékvesztettségre.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszköz vonatkozásában az értékvesztés miatti veszteség az eszköz könyv szerinti értéke és a becsült jövőbeli pénzáramainak az eredeti effektív kamatlábbal diszkontált jelenértéke közötti különbség. Az értékvesztés miatti veszteség az eredményben egyéb ráfordításként kerül elszámolásra.

Az egyedileg jelentős pénzügyi eszközök egyedileg kerülnek vizsgálatra értékvesztés szempontjából. A többi pénzügyi eszköz hasonló hitelkockázati jellemzőkkel rendelkező csoportba kerülnek összevonásra és ezekre csoportos értékvesztési vizsgálatot alkalmaz a Társaság.

Az értékesíthető pénzügyi eszközök értékvesztése úgy kerül elszámolásra, hogy az egyéb átfogó jövedelemben megjelenített és a valós érték értékelési tartalékában kimutatott felhalmozott veszteség átvezetésre kerül az eredménybe. Az eredménybe átvezetendő felhalmozott veszteség megegyezik a törlesztésekkel és amortizációval csökkentett bekerülési érték és az aktuális valós érték különbségével, csökkentve bármely korábban az eredményben elszámolt értékvesztés összegével. A pénz időértéke változásának tulajdonítható értékvesztés a kamatbevétel összetevőjeként kerül figyelembe vételre.

Értékvesztés miatti veszteség visszairására akkor kerül sor, ha a visszairás objektív módon olyan eseményhez kapcsolható, amely az értékvesztés miatti veszteség elszámolása után következett be. Az amortizált bekerülési értéken értékelt, valamint az olyan értékesíthető pénzügyi eszközök esetében, amelyek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, a visszairás megjelenítése az eredményben történik. A tulajdonviszonyt megtestesítő értékesíthető pénzügyi eszközök esetében a visszairás megjelenítésére az egyéb átfogó jövedelemben kerül sor.

2.12. Jegyzett tőke

A Társaság a törzsrészcvényeket saját tőkeelemként tartja nyilván. Az új törzsrészcvények kibocsátásához közvetlenül hozzárendelhető járulékos költségek a saját tőkét csökkentő tételként jelennek meg.

2.13. Visszavásárolt saját részvcény

A Társaság visszavásárolt saját részvcényeket az aktuális közgyűlési felhatalmazással összhangban vásárolhat, és az éves beszámolóban saját tőkét csökkentő tételként mutatja be.

A visszavásárolt saját részvcények értékesítésének eredménye közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra.

2.14. Céltartalék képzés, függő kötelezettségek

Céltartalék képzésre abban az esetben kerül sor, ha a Társaságnak múltbeli események következtében meglévő jogi vagy vélelmezett kötelme van, amely megbízhatóan mérhető, és valószínű, hogy a kötelelem kiegyenlítése gazdasági haszon kiáramlását fogja igényelni. Abban az esetben, ha gazdasági erőforrások kiáramlásának bizonytalansága elhanyagolható vagy biztos, a kötelelem definíciószerűen nem céltartalék, hanem elhatárolás vagy kötelezettség.

A Társaság nem képez céltartalékokat, amennyiben a kötelezettség létezésének vagy a gazdasági erőforrások kiáramlásának valószínűsége nem több mint 50 %. Ebben az esetben a Társaság függő kötelezettséget tesz közzé az egyedi pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletében.

A Társaság függő követelést tesz közzé, ha rendelkezik olyan kétséges követeléssel, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Társaság ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése fogja megerősíteni.

A céltartalékok értékelése a várható jövőbeli cash flow-k diszkontálásával történik, a pénz időértékére és a kötelezettségre jellemző kockázatokra vonatkozó jelenlegi piaci értékítéletet tükröző, adózás előtti ráta alkalmazásával. Az idő múlását jelentő diszkont lebontása alkalmazásakor a céltartalék mérlegértéke évről évre nő a diszkonthatással. A növekmény kamatráfordításként kerül elszámolásra.

A Társaságnak 2017-ben és 2016-ban nem volt olyan kötelme, melynek alapján céltartalék képzés lett volna szükséges.

2.15. Osztalékfizetés

A Társaság részvcényeseinek fizetendő osztalékokat a Társaság a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékokat jóváhagyták.

2.16. Árbevétel elszámolása

Az árbevételek a nyújtott szolgáltatásokért kapott vagy járó ellenérték valós értékén kerülnek értékelésre és az engedmények, visszáruk és áfa nélkül számított összegben. A Társaság akkor jeleníti meg az árbevételt, ha annak összege megbízhatóan mérhető, és valószínűleg részesül a jövőbeli gazdasági hasznokból.

2017-ben és 2016-ban a Társaság árbevétele kizárólag bérleti díjakból származott. A tovább számlázott szolgáltatások egyéb bevételeként kerültek elszámolásra, mivel azok nem képezik a Társaság alap tevékenységét.

2.17. Kamatbevétel és osztalékbevétel

A kamatbevétel az effektív kamatláb módszerrel kerül megjelenítésre. Kölcsönök és követelések értékvesztése esetén a Társaság a könyv szerinti értéket a megtérülő összegre csökkenti, ami az instrumentum eredeti effektív kamatlábjával diszkontált becslött jövőbeli cash flow. A továbbiakban a diszkont visszafordulásából adódó különbség kamatbevételeként jelenik meg. Az értékvesztett kölcsönökből és követelésekből származó kamatbevétel azzal a kamatlábbal kerül elszámolásra, amelyet az értékvesztés kiszámításakor alkalmazott a Társaság.

Az osztalékbevétel akkor kerül megjelenítésre, amikor a Társaság jogosulttá válik az osztaléokra.

2.18. Tényleges és halasztott nyereségadó

A társasági adó ráfordítás a tényleges társasági adófizetési kötelezettség és a halasztott adó ráfordítás összege. Ennek megfelelően a Társaság a pénzügyi kimutatásaiban az évente fizetendő társasági adó mértéke a magyarországi jogszabályok alapján meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely korrigálásra kerül a halasztott adó ráfordítás összegével.

A Társaság a társasági adót tekinti nyereségadónak az IAS 12 alapján, a helyi iparüzési adót és innovációs járulékot nem.

A halasztott adó a "mérlegbeni kötelezettség" módszere alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó az eszközök és kötelezettségek számviteli könyv szerinti értéke, valamint az adófizetés céljából kiszámított értéke közötti átmeneti különbségekre kerül megjelenítésre. Halasztott adó nem jeleníthető meg a következő átmeneti különbségek esetében: eszközök vagy kötelezettségek kezdeti megjelenítése üzleti kombinációnak nem minősülő és sem a számviteli, sem az adóköteles nyereséget vagy veszteséget nem érintő ügyletben, továbbá a leányvállalatokba történő befektetésekhez kapcsolódó különbségekre olyan mértékig, amely mértékig a belátható jövőben valószínűsíthetően nem fordulnak vissza. A halasztott adó kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan vonatkozni fognak az átmeneti különbségekre, amikor azok visszafordulnak a mérleg-fordulónapig hatályba lépett vagy lényegileg hatályba lépett törvények alapján. A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek egymással szembeni beszámítására akkor kerül sor, ha jogszabályilag kikényszeríthető jog áll fenn arra vonatkozóan, hogy a tényleges adóköveteléseket beszámítsák a tényleges adókötelezettségekkel szemben, továbbá olyan nyereségadókhöz kapcsolódnak, amelyeket ugyanaz az adóhatóság vetett ki ugyanarra az adóalanyra, vagy különböző adóalanyokra, amelyek azonban vagy nettó alapon kívánják rendezni tényleges adóköveteléseiket és adókötelezettségeiket, vagy adóköveteléseiket és -kötelezettségeiket párhuzamosan fogják realizálni.

A halasztott adó követelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérések várhatóan megtérülnek. A halasztott adó kötelezettség és követelés tükrözi a Társaság által megállapított, az eszközök és kötelezettségek mérleg fordulónapján fennálló adóvonzatát.

Halasztott adó követelést csak olyan mértékben mutat ki a Társaság, amilyen mértékben valószínű, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben az átmeneti különbség felhasználható. A halasztott adó-követelések minden egyes mérleg-fordulónapon felülvizsgálatra kerülnek és olyan mértékig csökkentésre kerülnek, amennyire a kapcsolódó adóelőny realizálása már nem valószínű.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben nettósításra kerülnek abban az esetben, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

A társaság jövedelmi és vagyoni helyzetére tekintettel halasztott adó követelés nem mutatható ki.

2.19. Az egy részvényre jutó nyereség

A Társaság az egy részvényre jutó nyereség meghatározásához az adott időszakra vonatkozó eredményt és az adott időszaki átlagos, visszavásárolt saját részvényt csökkenett részvény darabszám hányadosát használta.

3. Valós érték meghatározás

A Társaság számviteli politikái és közzétételei megkövetelik a pénzügyi és nem pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározását.

Az IFRS 13 standard szerint a valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet alapján az értékelés időpontjában.

A valós értékek értékelési és közzétételi célokból a következőkben ismertetett módszerekkel kerültek meghatározásra. Ahol szükséges, az egyes megjegyzésben további információk kerültek közzétételre a valós érték meghatározása során tett feltételezésekről.

Értékesíthető pénzügyi eszközök

Az értékesíthető pénzügyi eszközök valós értéke a mérleg-fordulónapon érvényes aktív piacon jegyzett záró vételi ajánlati ár alapján került meghatározásra.

Vevőkövetelések, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi eszközök

A vevőkövetelések és egyéb pénzügyi eszközök közzétételi célokból meghatározott valós értéke a jövőbeni pénzáramok mérleg-fordulónapon fennálló piaci kamatlábbal diszkontált jelenértéke alapján került kiszámításra.

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékelése céljaira a Társaság független értékbecslők jelentéseiben szereplő valós értékeket használja fel.

A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének részleteit a 5. sz. jegyzetpont tartalmazza.

Szállítói tartozások, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi kötelezettségek

A szállítói tartozások és egyéb pénzügyi kötelezettségek közzétételi célokból meghatározott valós értéke a jövőbeni tőke és kamat pénzáramok mérleg-fordulónapon fennálló piaci kamatlábbal diszkontált jelenértéke alapján került kiszámításra.

Származékos ügyletek

A Társaság 2016 és 2017 években származékos ügyletekkel nem rendelkezett.

4. Tárgyi Eszközök

	Műszaki gépek és berendezések	Irodai gépek, berendezések	Képzőművészeti alkotások	Egyéb járművek	Összesen
Bruttó érték					
Egyenleg 2016. 01. 01-én	-	4 101	591	-	4 692
Üzembe helyezés	-	-	-	-	-
Egyéb növekedések	-	1	-	-	1
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	-	-	-	-	-
Egyéb csökkenések	-	-	-	-	-
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	4 102	591	-	4 693

Egyenleg 2017. 01. 01-én	-	4 102	591	-	4 693
Üzembe helyezés	-	-	-	1 787	1 787
Egyéb növekedések	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	-	-	-	-	-
Egyéb csökkenések	-	-	-	-	-
Egyenleg 2017. 12. 31-én	-	4 102	591	1 787	6 480

	Műszaki gépek és berendezések	Irodai gépek, berendezések	Képzőművészeti alkotások	Egyéb járművek	Összesen
Értékcsökkenés					
Egyenleg 2016. 01. 01-én	-	-4 050	-	-	-4 050
Tárgyévi értékcsökkenés	-	-39	-	-	-39
Értékvesztés	-	-	-	-	-
Értékvesztés visszairása	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	-	-	-	-	-
Egyéb változások	-	-	-	-	-
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	-4 089	-	-	-4 089

Egyenleg 2017. 01. 01-én	-	-4 089	-	-	-4 089
Tárgyévi értékcsökkenés	-	-13	-	-95	-108
Értékvesztés	-	-	-	-	-
Értékvesztés visszairása	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Selejtezés	-	-	-	-	-
Egyéb változások	-	-	-	-	-
Egyenleg 2017. 12. 31-én	-	-4 102	-	-95	-4 197

	Műszaki gépek és berendezések	Irodai gépek, berendezések	Képzőművészeti alkotások	Egyéb járművek	Összesen
Nettó érték					
Egyenleg 2016. 01. 01-én	-	51	591	0	642
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	13	591	0	604
Egyenleg 2017. 12. 31-én	-	0	591	1 692	2 283

Az egyéb járművek kategória egy személyautót tartalmaz. A Társaság tulajdonában álló képzőművészeti alkotások festmények.

5. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok könyvszerinti értéke (THUF)		2017.	2016.
Nyitó egyenleg 01.01-én		818 301	724 400
Növekedések	Beszerzés		
	Ráaktivált beruházás		
	Valós értékre történő felértékelés	25 699	223 900
Csökkenések	Értékesítés		-130 000
	Átvezetés értékesítésre tartott eszköz kategóriába		-
	Valós értékre történő leértékelés		-
	Értékesítés vesztesége		-
Egyéb növekedések és csökkenések			1
Záró egyenleg 12.31-én		844 000	818 301

A Társaság befektetési célú ingatlanjai egy Budapest területén található hotel épületet, továbbá egyéb Magyarország területén található épületeket és telkeket foglalnak magukban.

A befektetési célú ingatlan bérbe adás bevétele és költsége:

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj bevételét a 23. pont részletezi. Az ingatlanok bérbeadásához közvetlenül kapcsolódó költségek értéke nem jelentős, mivel az üzemeltetés során felmerülő kiadások elsősorban közvetlenül a bérlőket terhelik.

A befektetési célú ingatlanok értékelése:

A Társaság valós értéken értékeli a befektetési célú ingatlanjait. Az ingatlanok valós értéke független szakértő értékbecslő riportja alapján kerül meghatározásra döntően összehasonlító piaci árak módszerével. A választott független szakértő megfelelő szakképesítéssel és helyi tapasztalattal rendelkezik az azonos típusú ingatlanok értékelésében. 2017.12.31-én a Társaság teljes ingatlan állományán belül kevesebb, mint 1%-ot képviselnek a költség alapú módszerrel, míg több mint 99%-ot a piaci összehasonlító árak módszerével értékelt ingatlanok. Ebből kifolyólag a költség alapú módszerrel értékelt ingatlanok, illetve azok értékelési módszerének hatása a Társaság vagyoni helyzetének megítélésére nem jelentős.

Az összehasonlító árak módszerével megállapított valós értékek alapját a nem aktív piacon megfigyelhető hasonló termékek piaci árai képezik, melyek az Nemzetközi Beszámolási Standardok (IFRS) szerinti második szintű input adatok csoportjába tartoznak.

Az ingatlanokra bejegyzett jelzalog:

A Társaság egyes eszközeire jelzalog került bejegyzésre, amelyek részletezését a következő felsorolás mutatja:

- A Pannon Takarékbank Zrt.-től felvett hitel fedezeteként vételi jog és összesen 600 000 e. Ft értékű jelzalog került bejegyzésre a Társaság két ingatlanára, két Budapest III. kerületi telekre. A telkek tulajdonosa a Pannon Váltó Zrt. A jelzalog 2017.12.31-én még érvényben van, mivel a hitel nem került visszafizetésre 2017-ben.

6. Befektetések vállalkozásokban

Befektetések vállalkozásokban		2016.
Nyitó egyenleg 2016.01.01.		1 435 953
Növekedés	Beszerzés, vétel	+300 000
Növekedés	értékvesztés visszaírás	+7 474
Záró egyenleg 2016.12.31.		1 728 481

Befektetések vállalkozásokban		2017.
Nyitó egyenleg 2017.01.01.		1 728 481
Növekedés	Beszerzés, vétel	+6 500
Csökkenés	Értékesítés	-86 602
Növekedés	értékvesztés visszaírás	+ 1 838
Záró egyenleg 2017.12.31.		1 650 217

A Társaság befektetései 2017.12.31-én:

	2017		2016	
	Részesedés névértéke	Részesedési arány	Részesedés névértéke	Részesedési arány
Pannon Alfa Kft.	465 260 000	60,82 %	470 800 000	61,54 %
Pannon Consulting Kft	314 700 000	99,90 %	314 700 000	99,90 %
Pannon Consultline Kft.	734 760 000	94,20 %	734 760 000	94,20 %
Pannon Dunapart Kft			7 500 000	2,20 %
Kokron Kft.	22 820 000	54,99 %	19 500 000	46,99 %
Pannon Property kft	1 450 000	48,33 %	1 450 000	48,33 %

7. Egyéb eszközök

Egyéb eszközök	2017.12.31.	2016.12.31.
Halasztott ráfordítás, elhatárolt bevétel	770	349
Munkavállalókkal szembeni követelés	5 704	5 704
Adók	127	9
Pótbefizetés	1 226	1 226
Fizetett előlegek	113	8 906
Kaució	110	110
Egyéb	209	411
Összesen	8 259	16 715

8. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2017.12.31.	2016.12.31.
Pénztár	380	49
Elszámolási betétszámla	1 491	137 753
Összesen	1 871	137 802

9. Értékesítésre tartott eszközök

	Értékesítésre tartott ingatlanok (THUF)	2017.	2016.
Nyitó egyenleg 01.01-én		0	0
	Átsorolás befektetési célú ingatlanokról	0	130 000
	Értékesítés	0	-130 000
Záró egyenleg 12.31-én		0	0

A Társaság 2016-ban értékesítette egyik befektetési célú ingatlanát 130 000 eFt értékben.

10. Saját tőke elemek

a) Jegyzett tőke

A jegyzett részvénytőke 2016 és 2017 során nem változott, minden év végén 1.750.000 db engedélyezett, kibocsátott és teljes mértékben befizetett törzsrészcsevényből áll.

A részvények névértéke egyenként 1.000 Ft. A törzsrészvények birtokosai a Társaság közgyűlésén részvényenként egy szavazatra, valamint a megállapított osztalékra jogosultak.

b) Tőketartalék

A tőketartalék a Pannon-Váltó Zrt. megalakulása során keletkezett, 2016 és 2017 során nem változott, az üzleti évek végén 343 818 e. Ft. Az érték változatlanságának oka, hogy a tőketartalék közvetlenül nem felhasználható, összege csak bizonyos esetekben változhat (eszköz-kivonással együtt járó tőketartalék-kivonás, illetve a saját tőke többi elemébe történő átvétel).

Eredménytartalék

A Társaság eredménytartaléka az előző évek felhalmozott eredményeinek, valamint a tárgyév eredményének a tulajdonosoknak kifizetett osztalékkal csökkentett értékét tartalmazza.

c) Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények a Társaság tulajdonában lévő saját részvények könyv szerinti értékét tartalmazza. 2017-ben a Pannon-Váltó Nyrt. tőzsdéi kivonulása miatt nőtt a visszavásárolt saját részvények értéke 36.959 e. Ft-tal. A visszavásárolt saját részvények értéke 217 810 e. Ft 2017. december 31-én.

11. Hosszú lejáratú hitelek éven túli része és rövid lejáratú része

Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	2017.12.31.	2016.12.31.
Bankhitelek	208 737	229 385

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	2017.12.31.	2016.12.31.
Bankhitelek	20 000	19 352

Hosszú lejáratú hitelek éven túli része	2017.12.31.	2016.12.31.
Takarék (250 Millió Ft)	208 737	229 385
Összesen	208 737	229 385

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	2017.12.31.	2016.12.31.
Takarék (250 Millió Ft)	20 000	19 352
Összesen	20 000	19 352

Bankhitelek	Pénznem	Nominális kamat	Szerződés szerinti esedékesség éve	Végtörlesztés éve	2017.12.31.		2016.12.31.	
					Nominális érték	Könyv szerinti érték	Nominális érték	Könyv szerinti érték
Jelzáloghitel - Pannon Takaréknál (250 Millió Ft)	HUF	JBA+2.9%	2019	-	250 000	228 737	250 000	248 737
Összesen					250 000	228 737	250 000	248 737

JBA: jegybanki alapkamat

A Társaság 2016-ban végtörlesztette az összes fennálló hiteltartozását, azonban a Pannon Takaréknál újabb jelzáloghitelt vett fel 250 000 eFt értékben. Így a 2017.12.31-én fennálló hitelkötelezettség 228 737 eFt, melyből 20 000 eFt rövid lejáratú, míg 208 737 eFt hosszú lejáratú kötelezettség.

12. Halasztott adókötelezettség

	2017.	2016.
Korábbi évek felhalmozott vesztesége alapján halasztott adó követeléseként ki nem mutatott érték	61 956	68 839

	Felhasználható veszteség	Felhasználható 2025.12.31-ig	Felhasználható 2021.12.31-ig	Felhasználható 2020.12.31-ig
2016.12.31.	688 399	653 303	5 936	29 160

2017.12.31.	688 399	653 303	5 936	29 160
--------------------	---------	---------	-------	--------

2017-től változik a társasági adó mértéke Magyarországon. A 2016-os és azt megelőző üzleti évekre vonatkozó adómérték 500 millió forint adóalapig 10%, a fölé eső adóalap részre pedig 19%. A 2017-es és azt követő üzleti évekre vonatkozó adómérték 9% a teljes adóalapra.

13. Pénzügyi lízing kötelezettség

A Társaságnál pénzügyi lízing kötelezettség nem merült fel.

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és PIE	2017.12.31.	2016.12.31.
Adók	2 130	30 456
Részvényesekkel/tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	11 927	11 819
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	910	267
Tagi hitelek	488 727	627 456
Elhatárolt költségek	3 404	6 578
Egyéb		310
Összesen	507 098	676 886

2016-ban az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egy része adókötelezettség, amelynek 90%-a áfa kötelezettség, és 2017-ben rendezésre került.

15. Értékesítés árbevétele

Értékesítés árbevétele	2017.	2016.
Hotel épület bérleti díj bevétele	7 200	7 200
Egyéb befektetési célú ingatlanok bérleti díj bevétele	455	385
Összesen	7 655	7 585

Az árbevétel teljes összege Magyarország területén lévő eszközök, belföldi illetőségű személyeknek történő bérbé adásából származik.

16. Egyéb bevételek

Egyéb bevétel	2017.	2016.

Továbbszámlázott szolgáltatás	-	-
Illeték jóváírás	118	-
Egyéb	1	7
Összesen	119	7

Az egyéb bevételek egyenlege 2016-ról 2017-re nőtt, ami illeték jóváírásnak köszönhető.

17. Működési ráfordítások

Működési ráfordítások	2017.	2016.
Adminisztrációs költségek	1 213	645
Gépjárművekhez kapcsolódó költségek	62	-
Közüzemi szolgáltatások díjai	252	318
Biztosítási díjak	36	-
Szakértői szolgáltatások díjai	6 573	11 358
Könyvelés/Könyvvizsgálati szolgáltatások díjai	3 500	5 420
Hatósági díjak	186	196
Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások díjai	8 533	1 552
Bankköltség	503	2 634
Egyéb	5	21
Összesen	20 863	22 144

2017-ben is a működési ráfordítások legnagyobb részét a szakértői szolgáltatások díjai teszik ki, amelyek brókeri, ügyvédi, pályázati szakértői, értékbecslési illetve közjegyzői díjakat tartalmaznak.

18. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2017.	2016.
Átlagos statisztikai létszám	2 fő	2 fő
Béreköltség	7 932	3 008
Béren kívüli juttatás	733	1 438
Adók, járulékok	1 749	874
Összesen	10 414	5 320

2017-ben nőtt a béreköltség az előző évhez képest.

19. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	2017.	2016.
Adók	8 206	6 418
Felügyeleti bírság	4 022	-
Egyéb	3	62
Összesen	12 231	6 480

Az egyéb ráfordítások összege 2016-ról 2017-ra jelentősen, kétszeresére nőtt, melynek oka a 2017-ben kirótt felügyeleti bírság.

20. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevétele	2017.12.31	2016.12.31
Kamatbevétel kapcsolt vállalattól	42	441
Egyéb kamatbevétel	71	66
Osztalék bevétel	8 204	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele (IFRS átértékelés miatt)	-	1 264
Árfolyamnyereség	53 790	-
Bankkamat	58	1
Összesen	62 165	1 772

2017-ben nagymértékű a változás a pénzügyi műveletek bevételeit illetően. Legnagyobb részét befektetett pénzügyi eszköz értékesítésből származó árfolyamnyereség és a kapott osztalék teszi ki.

21. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordítása	2017.	2016.
Hitelkamat	9 632	6 958
Tagi hitel kamat	11 567	6 625
Árfolyamveszteség	4 015	-
Értékvesztés/ - visszairás	-1 837	7 472
Egyéb	132	429

Összesen	23 509	21 484
----------	--------	--------

A pénzügyi műveletek ráfordítása 2016-ról 2017-ra nőtt, melynek oka, hogy az új hitel 2016 októberében került felvételre.

22. Jövedelemadó ráfordítás

Jövedelemadó ráfordítás	2017.	2016.
Tárgyévi társasági adó ráfordítás	126	276
Korábbi halasztott adó ráfordítás	-	-
Korábbi halasztott adó bevétel	-	-
Jövedelemadó ráfordítás összesen	126	276

23. Működési szegmensek

A Társaság tevékenysége, a szolgáltatásainak jellege, a vevőinek típusa, a szolgáltatások nyújtásához alkalmazott módszerek alapján egyetlen szegmensnek tekintendő.

23.1. A termékekre, szolgáltatásokra és a földrajzi területekre vonatkozó információk

A Társaság értékesítésének árbevétele teljes egészében belföldi ingatlanjainak bérbe adásából származik belföldi vevőkkel szemben. A bérleti bevétel megoszlása vevő kör szerint:

	2017.	2016.
Kapcsolt vállalkozásokkal szemben	7 200	7 200
Egyéb vállalkozásokkal szemben	455	385
Összes árbevétel	7 655	7 585

23.2. A főbb vevőkre vonatkozó információk

	2017.		2016.	
	Árbevétel	Összes árbevétel százalékában	Árbevétel	Összes árbevétel százalékában
Kapcsolt vállalkozással szembeni értékesítés	7 200	94,06%	7 200	94,92%
Egyéb partnerrel szembeni értékesítés	455	5,94%	385	5,08%
Jelentős vevőktől származó árbevétel összesen	7 655	100%	7 585	100%

24. Pénzügyi kockázatkezelés

24.1. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat az abból származó pénzügyi veszteség kockázata, hogy a vevő vagy valamely partner nem teljesít valamilyen szerződéses kötetmet. A Társaság szempontjából ez a kockázat a vevői követelések, a munkavállalókkal szembeni követelések és a nyújtott kölcsönök kapcsán merül fel.

A Társaság nem biztosít hitelkeretet vevői számára. A vevői tartozások (kinnlevőségek) év végi értékelése, intézkedések megtétele egyenként, vevőnként történik. A fizetési határidőn túli követelések az általános szabályok szerint akkor írhatók le hitelezési veszteségként, ha a követelés behajthatatlan követelésnek minősül.

Kiemelendő, hogy a Társaság koncentrált, kisszámú ügyfél részére végzi értékesítési tevékenységét, ami alacsony diverzifikációt jelent. A hitelezési kockázatot jelentősen csökkenti, hogy a vevői követelések és a kölcsönök többsége kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések aránya:

Vevők	2017.12.31.	2016.12.31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés	2 743	4 267
Egyéb partnerekkel szembeni követelés	44	44
Összesen	2 787	4 311
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés aránya	98%	99%

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés a Pannon Property Kft.-vel szemben áll fenn, és 2016-ról 2017-re 1 524 e. Ft-tal csökkent.

Kölcsönök	2017.12.31.	2016.12.31.
Kapcsolt vállalkozások	2 511	4 025
Egyéb partnerek	-	-
Összesen	2 511	4 025
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés aránya	100%	100%

2017-ben a csökkent a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés.

Az alábbi táblázatok szemléltetik a Társaság kinnlevőségeinek lejárátát:

2016.					
Követelések esedékessége	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	éven túl	Összesen
Kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök	4 025	-	-	-	4 025
Egyéb feleknek nyújtott kölcsönök	-	-	-	-	-
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni vevő követelés	4 267	-	-	-	4 267
Egyéb vevőkkel szembeni követelés	44	-	-	-	44

Munkavállalókkal szembeni követelés	5 704	-	-	-	5 704
-------------------------------------	-------	---	---	---	--------------

2017.					
Követelések esedékessége	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	éven túl	Összesen
Kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök	2 511	-	-	-	2 511
Egyéb feleknek nyújtott kölcsönök	-	-	-	-	-
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni vevő követelés	2 743	-	-	-	2 743
Egyéb vevőkkel szembeni követelés	44	-	-	-	44
Munkavállalókkal szembeni követelés	5 704	-	-	-	5 704

A Társaság lejárt kinnlevőséggel nem rendelkezett 2016 és 2017 év végén.

24.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság a pénzügyi kötelezettségeit nem tudja esedékességkor kiegyenlíteni. A likviditás kezelés célja, hogy elegendő erőforrást biztosítson a kötelezettségek kiegyenlítésére akkor, amikor azok esedékessé válnak. A Társaság likviditás kezelési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

A pénzügyi kötelezettségek esedékesség szerinti megbontása a következő táblázatokban került összefoglalásra:

Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2017.12.31.	2016.12.31.
Szállítók	361	310
Összesen	361	310

2016				
Kötelezettségek esedékessége	1 éven belül	1-5 éven belül	5 éven túli	Összesen
Bankhitelek	19 352	229 385	-	248 737
Lízing kötelezettségek	-	-	-	-
Szállítók	310	-	-	310
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	676 886	-	-	676 886

2017				
Kötelezettségek esedékessége	1 éven belül	1-5 éven belül	5 éven túli	Összesen
Bankhitelek	20 000	208 737	-	228 737
Lízing kötelezettségek	-	-	-	-
Szállítók	361	-	-	361

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	507 098	-	-	507 098
--------------------------------------	---------	---	---	---------

24.3. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak a kockázata, hogy a piaci árak változása, mint például a devizaárfolyamok és kamatlábak változása hatással van a Társaság eredményére, valamint a pénzügyi kimutatásaiban szereplő pénzügyi instrumentumok valós értékére. A piaci kockázat kezelésének célja az, hogy megfelelően kontrollálja a piaci kockázatok által érintett kitétségeket.

A Társaság 2017 üzleti év végén rendelkezett egy Euro bankszámlával. 2017-ben és 2016-ban semmilyen külföldi devizában nyilvántartott eszköze, kötelezettsége, tranzakciója nem volt a Társaságnak. Ebből kifolyólag deviza árfolyamkockázat nem érinti a Társaságot. A Társaság a piaci kockázatok közül elsősorban a kamatlábak változásából fakadó cash flow kockázatnak van kitéve.

A Társaság kamatkockázata hosszú lejáratú hitelekkel adódik. A Társaság a változó kamatozású hitelek miatt cash flow kamatkockázatnak van kitéve. A Társaság a fix kamatozású felvett hitelek miatt valós érték kamatkockázatnak van kitéve. A hosszú lejáratú hitelek fix és változó kamatláb szerinti megosztásáról, a várható lejárat dátumokról a 13. sz. jegyzetpont további részletező információkat tartalmaz. A Társaság által adott kölcsönök mindegyike változó kamatozású, így ezekkel kapcsolatban is cash-flow kockázatot visel a Társaság.

A Társaság a kamatkockázati kitétségét dinamikusan elemzi. Ennek során folyamatosan különböző pénzügyi modelleket szimulál a refinanszírozás, a meglévő pozíciók megújítása, az alternatív finanszírozási források lehetőségének figyelembevételével. A Társaság ezen forgatókönyvek alapján számítja ki a meghatározott kamatlábmozgások eredményre gyakorolt hatását. A Társaság az egyes modellekben minden pénznem vonatkozásában azonos kamatlábmozgást vesz figyelembe. A modellek csak a főbb kamatozó pozíciókat képviselő kötelezettségekre kerülnek kidolgozásra.

24.4. Tőke kezelés

A Társaság célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, hogy részvényeseinek és egyéb érdekeltségi csoportjainak hasznot biztosítson, és egy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében. A vezetőség a tőkeszerkezet fenntartása vagy korrigálása érdekében dönt a tulajdonosoknak kifizetett osztalék összegéről, a tulajdonosoknak történő tőke visszafizetéséről, illetve szintén a tőkeszerkezethez kapcsolódóan dönthet új részvények kibocsátásáról vagy eszközök értékesítéséről. A vezetés figyelemmel kíséri, hogy a Társaság megfeleljen a rá érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek, szükség esetén pedig intézkedéseket tesz a megfelelés érdekében.

25. Mérleg-fordulónap utáni események

A mérleg fordulónapja után döntés született a Pannon Consulting Kft. és a Pannon Consultline Kft. beolvadásáról a Pannon-Váltó Zrt. főtulajdonosa, a Pannon Investor Zrt.-be. A folyamat várható lezárása 2018. július 31.

26. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az alap és hígított egy részvényre jutó nyereség/veszteség (EPS) az alábbiak szerint került kalkulálásra

Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	2017.	2016.
Adózott eredmény (e. Ft)	28 387	177 521
A kibocsátott, saját részvények darabszámával csökkentett részvények súlyozott átlaga az év folyamán (db)	1 532 190	1 569 150
Az egy részvényre jutó nyereség/veszteség (Ft)	18,53	113,13
Hígított egy részvényre jutó nyereség/veszteség (Ft)	18,53	113,13

Az egy részvényre jutó nyereség/veszteség és a hígított egy részvényre jutó nyereség/veszteség között nincs különbség, mert a hígított részvényt szám megegyezik az alap részvényt számmal, mivel az egy részvényre jutó nyereség meghatározásánál hígító tényező nem merül fel.

27. Kötelezettségvállalások, garanciák

A Társaságnak nem áll fenn egyik releváns fordulónapon sem befektetési célú ingatlanok, tárgyi eszközök, immateriális javak megszerzésére vonatkozó kötelezettségvállalása, vagy befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatosan elvégezendő javítási, bővítési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezettsége.

A Társaság tagjai nem vállalnak garanciát külső felek felé más társaságtagok kötelezettségeiért.