

**Wingholding Ingatlanfejlesztő és  
Beruházó Zrt.**

*Konszolidált pénzügyi kimutatások  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

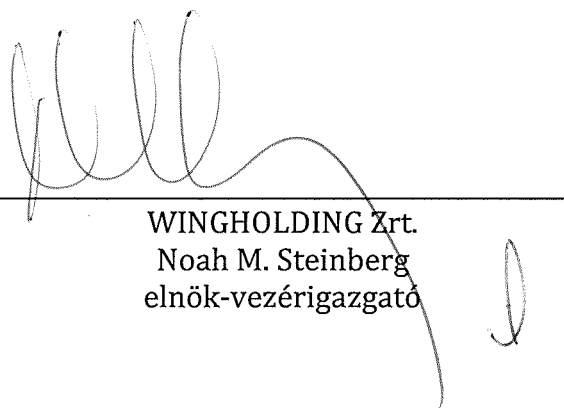
*2013. december 31.*

**WINGHOLDING**  
**Ingatlanfejlesztő és Beruházó**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2013.12.31.**

**Az Európai Unió által elfogadott**  
**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok**  
**szerint elkészített**

**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**



---

WINGHOLDING Zrt.  
Noah M. Steinberg  
elnök-vezérigazgató

Budapest, 2014.06.25.

## TARTALOM

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS .....	3
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS .....	5
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG .....	6
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA.....	8
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS .....	9
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ .....	11
1. Általános információ.....	11
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása .....	11
3. Lényegesebb számviteli elvek.....	14
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai .....	21
5. Árbevétel .....	22
6. Befektetésből származó bevétel.....	22
7. Egyéb bevételek és ráfordítások.....	23
8. Finanszírozási költségek.....	23
9. Jövedelemadók .....	24
10. Ingatlanok, gépek és berendezések.....	25
11. Befektetési célú ingatlanok.....	26
12. Goodwill.....	28
13. Egyéb immateriális javak .....	28
14. Leányvállalatok .....	29
15. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban.....	30
16. Egyéb eszközök .....	32
17. Egyéb pénzügyi eszközök.....	32
18. Készletek .....	32
19. Vevők és egyéb követelések .....	32
20. Jegyzett tőke .....	33
21. Felhalmozott eredmény és osztalék .....	33
22. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka .....	34
23. Nem ellenőrző részesedések .....	34
24. Hitelek.....	34
25. Egyéb pénzügyi kötelezettségek.....	35
26. Céltartalékok.....	35
27. Egyéb kötelezettségek .....	36
28. Szállítók és egyéb kötelezettségek .....	36
29. Pénzügyi lízingszel kapcsolatos kötelezettségek.....	37
30. Pénzügyi instrumentumok.....	37
31. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	39
32. Pénz és pénz-egyenértékesek.....	40
33. Üzleti kombinációk .....	40
34. Operatív lízingszerződések .....	40
35. Beszámolási időszakot követő események .....	40
36. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása .....	40

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Wingholding Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. részvényesei részére

Elvégeztük a Wingholding Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. és leányvállalatai mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2013. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásából, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból, sajáttőke-változás kimutatásból és cash flow-kimutatásból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó megjegyzésekből állnak.

### *A vezetőség felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért*

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk a konszolidált pénzügyi kimutatások véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a Nemzetközi Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált pénzügyi kimutatások gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és az ügyvezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

*Vélemény*

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Wingholding Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. és leányvállalatai 2013. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményükről és cash flow-ikról, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban.

Budapest, 2014. június 25.



.....  
Horváth Tamás

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.  
000083

**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

A 2013. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2013.	2012.
		január 1-től 2013. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	január 1-től 2012. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
<b>Folytatódó tevékenységek</b>			
Árbevétel	5	42.154.913	35.178.612
Befektetésből származó bevétel	6	10.578.979	12.802.962
Egyéb bevételek és ráfordítások	7	-976.084	6.553.302
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-35.756.843	-29.871.035
Értécsökkenés és amortizáció		-3.987.286	-3.905.863
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások		-2.268.621	-2.048.524
Finanszírozási költségek	8	-3.275.407	-4.737.723
Igénybevett szolgáltatások		-6.103.206	-5.648.293
Egyéb költségek		-564.549	-417.685
Részesedés társult vállalkozások eredményéből		368.245	423.674
<b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>		<b>170.141</b>	<b>8.329.427</b>
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség		-1.289.546	4.583.053
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>-1.119.405</b>	<b>12.912.480</b>
Jövedelemadó	9	110.491	-3.279.300
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		-1.008.914	9.633.180
<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>		<b>-1.008.914</b>	<b>9.633.180</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>			
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		1.205.831	2.411.193
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		1.205.831	2.411.193
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>		<b>196.917</b>	<b>12.044.373</b>
<b>Az eredményből</b>			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-1.373.313	9.382.862
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		364.399	250.318
		-1.008.914	9.633.180
<b>Az összes átfogó eredményből</b>			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-167.482	11.794.055
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		364.399	250.318
		196.917	12.044.373

**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2013. december 31-én

	Jegyzet	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
		ezer Ft	ezer Ft
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>			
Tárgyi eszközök	10	5.435.897	4.984.363
Befektetési célú ingatlanok	11	84.122.321	86.804.853
Goodwill	12	1.410.127	1.410.127
Egyéb immateriális javak	13	51.979	74.405
Befektetések társult vállalkozásokban	15	3.059.370	3.151.474
Halasztott adó eszközök	9	1.179.316	1.164.297
Egyéb pénzügyi eszközök	17	2.860.964	435.406
Befektetett eszközök összesen		<u>98.119.974</u>	<u>98.024.925</u>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	18	250.882	391.272
Vevők és egyéb követelések	19	22.750.762	18.947.559
Adókövetelések	9	14.801	33.857
Egyéb eszközök	16	3.798.113	3.727.823
Készpénz és bankszámlák	31	12.210.366	20.149.206
Forgóeszközök összesen		<u>39.024.924</u>	<u>43.249.717</u>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>137.144.898</u></b>	<b><u>141.274.642</u></b>

**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2013. december 31-én – folytatás

	Jegyzet	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
		ezer Ft	ezer Ft
<b>Források</b>			
<b>Tőke és tartalékok</b>			
Jegyzett tőke	20	5.000	5.000
Tartalékok	22	57.708	-1.148.123
Felhalmozott eredmény	21	<u>29.506.182</u>	<u>32.626.003</u>
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke		29.568.890	31.482.880
Nem ellenőrző részesedések	23	<u>3.763.050</u>	<u>3.496.651</u>
Saját tőke összesen		33.331.940	34.979.531
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hitelek	24	65.617.622	63.642.646
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	25	2.588.415	3.805.550
Halasztott adó kötelezettségek	9	1.369.996	1.450.630
Céltartalékok	26	80.643	121.734
Egyéb kötelezettségek	27	<u>718.546</u>	<u>571.066</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		70.375.222	69.591.626
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	28	22.415.327	19.430.699
Hitelek	24	10.058.257	16.075.056
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	25	921.969	1.044.646
Adókötelezettség	9	<u>42.183</u>	<u>153.084</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>33.437.736</u>	<u>36.703.485</u>
Összes kötelezettség		<u>103.812.958</u>	<u>106.295.111</u>
<b>Források összesen</b>		<b><u>137.144.898</u></b>	<b><u>141.274.642</u></b>

**KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA**

a 2013. december

31-én végződő  
évről

	Jegyzett tőke	Cash flow fedezeti ügyletek tartaléka	Felhalmozott eredmény	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeseidések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Módosított egyenleg 2011.12.31-én	5.000	-3.559.316	23.792.733	20.238.417	3.491.333	23.729.750
Tárgyévi átfogó eredmény	0	2.411.193	9.382.862	11.794.055	250.318	12.044.373
Osztalék	0	0	-549.592	-549.592	-245.000	-794.592
Egyenleg 2012.12.31-én	5.000	-1.148.123	32.626.003	31.482.880	3.496.651	34.979.531
Tárgyévi átfogó eredmény	0	1.205.831	-1.373.313	-167.482	364.399	196.917
Osztalék	0	0	-1.746.508	-1.746.508	-98.000	-1.844.508
Egyenleg 2013.12.31-én	5.000	57.708	29.506.182	29.568.890	3.763.050	33.331.940

**KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**

A 2012. december 31-én végződő évről

	2013. január 1-től 2013. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2012. január 1-től 2012. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
<b>Működési cash-flow</b>		
Tárgyévi eredmény	196.917	12.044.373
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	-110.491	3.279.300
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-368.245	-423.674
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	3.275.407	4.737.723
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	-722.510	-2.786.617
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-1.054.564	1.322.213
Befektetett eszközök értékvesztése	153.527	22.939
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	-1.205.831	-2.757.082
Vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés változása	-362.553	-174.225
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	3.987.286	3.905.863
Külföldi devizák átváltási vesztesége + / nyeresége -	1.347.727	-8.562.923
	<u>5.136.670</u>	<u>10.607.890</u>
<b>A működőtőke változásai</b>		
Vevők és egyéb követelések növekedése + / csökkenése -	-3.356.068	4.342.052
Lízing követelések csökkenése	0	38.031.375
Készletek csökkenése	140.390	28.448
Egyéb eszközök növekedése + / csökkenése -	-70.290	573.721
Szállítók és egyéb kötelezettségek növekedése + / csökkenése -	2.984.629	-837.379
Céltartalékok csökkenése	-41.091	-44.622
Egyéb kötelezettségek növekedése	147.480	101.913
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	<u>4.941.720</u>	<u>52.803.398</u>
Fizetett kamat	-3.275.407	-4.737.723
Fizetett jövedelemadó	-210.987	-4.088.690
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	<u>1.455.326</u>	<u>43.976.985</u>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash-flow</b>		
Kapott kamatok	722.510	722.942
Hosszú lejáratra elhelyezett pénzeszközök kifizetése	-2.247.189	-9.910
Hosszú lejáratra elhelyezett pénzeszközök visszafizetése	1.631	2.794.159
Egyéb hosszú lejáratra adott kölcsönök	-180.000	
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	375.767	393.855
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-3.330.710	-3.706.144
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	2.513.914	989.600
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-16.028	-22.475
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	<u>-2.160.105</u>	<u>1.162.027</u>

**KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**

A 2013. december 31-én végződő évről – folytatás

	2013. január 1-től 2013. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2012. január 1-től 2012. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
<b>Pénzügyi műveletekből származó cash-flow</b>		
Hitelfelvétel	8.678.669	7.642.649
Hiteltörlesztés	-14.068.222	-40.411.351
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-1.200.000	0
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	-644.508	-794.593
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	<u>-7.234.061</u>	<u>-33.563.295</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó növekedése + / csökkenése -	<u>-7.938.840</u>	<u>11.575.717</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	<u>20.149.206</u>	<u>8.573.489</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	<u>12.210.366</u>	<u>20.149.206</u>

## JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

### 1. Általános információ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „WINGHOLDING Zrt.” vagy „Társaság” vagy a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő leány-, társult- és közös vezetésű vállalkozásokkal együttesen „Csoport”) Magyarországon bejegyzett, ingatlan befektetésekben érdekelt részvénytársaság. A Társaság és leányvállalatainak tevékenységi körének bemutatását a 14. számú jegyzet tartalmazza. A Társaság székhelye a 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatt található a Társaság cégjegyzékszám 01-10-046503. A WINGHOLDING Zrt. fő részvényese a DAYTON-Invest Kft. A DAYTON-Invest Kft. tulajdonosa Veres Tibor.

### 2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása

#### 2.1 Új Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok és Értelmezések alkalmazása

A Csoport a konszolidált beszámolója készítése során minden 2013-ban hatályba lépett új és felülvizsgált Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardot alkalmazott, melyek az Európai Unió által elfogadásra kerültek.

A tárgyidőszakban a következő IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott standard módosítás lépett hatályba:

- IFRS 13 “Valós értéken történő értékelés” – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 1 (Módosítás) “Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok első alkalmazása” – Súlyos hiperinfláció és az első alkalmazás meghatározott időpontjának visszavonása – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 1 (Módosítás) “Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok első alkalmazása” – Kormányzati hitelek – az EU által elfogadva 2013. március 4-én (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 7 (Módosítás) “Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek” – Pénzügyi eszközök és kötelezettségek beszámítása - az EU által elfogadva 2012. december 13-án (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 1 (Módosítás) “A pénzügyi kimutatások prezentálása” – Az egyéb átfogó eredmény tételeinek bemutatása - az EU által elfogadva 2012. június 5-én (hatályba lép a 2012. július 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 12 (Módosítás) “Jövedelemadó” – Halasztott adó: Mögöttes eszközök megtérülése – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 19 (Módosítás) “Munkavállalói juttatások” – A munkaviszony megszűnése utáni juttatások számviteli elszámolásának fejlesztései – az EU által elfogadva 2012. június 5-én (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- Különféle standardok (Módosítások) “Az IFRS-ek fejlesztései (időszak: 2009-2011)” – Az IFRS éves fejlesztési projektjének eredményeként (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34), elsősorban az ellentmondások megszüntetésének és a szövegezés egyértelműsítésének céljával – az EU által elfogadva 2013. március 27-én (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRIC 20 “Külszíni bányaművelés termelési szakaszával kapcsolatos lefejtési költségek” – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2013. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

Ezen módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

***Hatályban nem lévő IASB által kiadott és EU által elfogadott Standardok és Értelmezések***

Jelen pénzügyi kimutatások fordulónapján a következő, EU által elfogadott, hatályba nem lépett standardok és értelmezések kerültek kiadásra:

- IFRS 10 "Konszolidált pénzügyi kimutatások" – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 11 "Közös megállapodások" – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 12 "Egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségek közzététele" – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 27 (átdolgozva 2011-ben) "Egyedi pénzügyi kimutatások" – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 28 (átdolgozva 2011-ben) "Társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések" – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 10 (Módosítás) "Konszolidált pénzügyi kimutatások", IFRS 11 (Módosítás) "Közös megállapodások" és IFRS 12 (Módosítás) "Egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségek közzététele" – Átmeneti rendelkezések útmutatásai – az EU által elfogadva 2013. április 4-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 10 (Módosítás) "Konszolidált pénzügyi kimutatások", IFRS 12 (Módosítás) "Egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségek közzététele" és IAS 27 (Módosítás) "Egyedi pénzügyi kimutatások" – Átmeneti rendelkezések útmutatásai – az EU által elfogadva 2013. november 20-án (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 32 (Módosítás) "Pénzügyi instrumentumok: Bemutatás" – Pénzügyi eszközök és kötelezettségek beszámítása – az EU által elfogadva 2012. december 13-án (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 36 (Módosítás) "Eszközök értékvesztése" – Nem pénzügyi eszközök megtérülő értékének közzétételei – az EU által elfogadva 2013. december 19-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 39 (Módosítás) "Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés" – Származékos ügyletek megújítása és a fedezeti számvitel fenntartása – az EU által elfogadva 2013. december 19-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A fenti új és módosított standardok alkalmazása – az IFRS 11 „Közös Megállapodások” 15.1. számú jegyzetben bemutatott várható hatásának kivételével – nem gyakorolt volna jelentős hatást a pénzügyi kimutatásokra.

***Hatályban nem lévő IASB által kiadott, de az EU által el nem fogadott Standardok és Értelmezések***

Jelenleg, az EU által elfogadott IFRS-ek nem térnek el jelentősen azon Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoktól, melyek a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság által kerültek meghatározásra kivéve a következő standardok, meglévő standardok és értelmezésekre vonatkozó módosítások:

- IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" and követő módosítások (a hatályba lépés időpontja még nem került meghatározásra),
- IFRS 14 "Szabályozói halasztott elszámolások" (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 19 (Módosítás) "Munkavállalói juttatások" – Meghatározott juttatási programok: Munkavállalói járulékok (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

- Különféle standardok (Módosítások) "Az IFRS-ek fejlesztései (időszak: 2010-2012)" – Az IFRS éves fejlesztési projektjének eredményeként (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 és IAS 38), elsősorban az ellentmondások megszüntetésének és a szövegezés egyértelműsítésének céljával – (hatályba lép a 2014. július 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- Különféle standardok (Módosítások) "Az IFRS-ek fejlesztései (időszak: 2011-2013)" – Az IFRS éves fejlesztési projektjének eredményeként (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 és IAS 40), elsősorban az ellentmondások megszüntetésének és a szövegezés egyértelműsítésének céljával – (hatályba lép a 2014. július 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRIC 21 "Adók" (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A Csoport várakozása szerint ezen standardok, módosítások és értelmezések alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira az első alkalmazás időszakában.

### 3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

#### 3.1 A mérlegkészítés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió (EU) által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készültek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készültek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat, melyek valós értéken szerepelnek a mérlegben. A konszolidált átfogó eredménykimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. A konszolidált éves beszámoló magyar forintban (ezer) került kimutatásra. A csoport tagvállalatainak számviteli, pénzügyi és egyéb nyilvántartásainak vezetése a helyi hatályos törvények és számviteli előírások alapján történik. A csoport tagjai a helyi beszámolási szabályok szerint összeállított beszámolókat az IFRS-nek való megfelelés érdekében módosítják.

A konszolidált pénzügyi kimutatások IFRS szerinti bemutatása megköveteli, hogy a Csoport vezetése olyan becslésekkel, illetve feltételezésekkel éljen, amelyek hatással vannak az eszközök és kötelezettségek, a mérlegen kívüli eszközök és kötelezettségek mérlegkészítéskori értékére, valamint a beszámolási időszak bevételeire és ráfordításaira. A tényleges értékek eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A jövőbeni változások a gazdasági környezetben, a pénzügyi stratégiában, szabályozási környezetben, számviteli előírásokban és egyéb területeken eredményezhetik a becslések változását, amelyek jelentős hatással lehetnek a jövőbeni pénzügyi kimutatásokra.

A Társaságot tulajdonosai 2009.10.29-én alapították, melynek tényét a cégbíróság 2009.10.30-án jegyezte be. A Társaság az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásokat ennek megfelelően először a 2009.12.31-én végződő időszakra készíti el.

#### 3.2 A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság, valamint a Társaság által közvetlenül vagy közvetetten ellenőrzött vállalatok („leányvállalatok”) pénzügyi kimutatásait tartalmazzák. A Társaság akkor képes ellenőrizni egy vállalatot, ha a befektetés tárgyát képező gazdálkodót irányítani képes, a befektetésből származó változó hozamokból (megtérülésből) eredő kitettségek és ahhoz kapcsolódó jogok, valamint a befektetés tárgyát képező gazdálkodó felett ellenőrzést gyakorol, illetve a befektetést illető megtérülést befolyásolja.

A leányvállalatok megszerzésüktől esetleges elidegenítésükig terjedő időszakban generált eredménye szerepel a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Szükség esetén a leányvállalatok számviteli politikája módosításra kerül a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából annak érdekében, hogy a leányvállalatok számviteli politikája összhangban legyen a csoport többi tagjának számviteli politikájával.

A csoporton belül megvalósított tranzakciók, azok eredménye, valamint az egyenlegek a konszolidáció során kiszűrésre kerülnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokból.

#### 3.3 Devizanemek közötti átszámítás

A Csoport a mérlegben a devizában fennálló követeléseket és kötelezettségeket a konszolidált beszámoló fordulónapján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett hivatalos devizaárfolyamon értékeli. A devizában jelentkező bevételek, illetve ráfordítások az ügylet napján fennálló árfolyamon kerülnek értékelésre.

Az esetleges árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség a konszolidált átfogó eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

### 3.4 Üzleti kombinációk

Leányvállalatok és üzletrészek felvásárlása a vételi módszerrel kerül elszámolásra. Az egyes üzleti kombinációk kapcsán kifizetett ellenértékek értékelése a Csoport által a felvásárolt vállalkozás feletti ellenőrzési jog fejében átadott eszközök, felmerült vagy vállalt kötelezettségek, és kibocsátott részvények (az adásvétel napján érvényes) összesített valós értékén történik. A felvásárlásokkal kapcsolatos költségek elszámolása felmerülésükkor történik az eredményben.

### 3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

Társult vállalkozásnak számít az olyan vállalkozás, amelyben a Csoport jelentős befolyással bír, és amely nem leányvállalat, és nem közös vezetésű vállalkozásban meglévő érdekeltség. Jelentős befolyás a befektetés célpontja pénzügyi és működési eljárásaival kapcsolatos döntéseiben való részvétel ezen eljárások feletti teljes vagy megosztott ellenőrzés nélkül.

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit, és kötelezettségeit ezen pénzügyi kimutatások az equity-módszerrel jelenítik meg.

### 3.6 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

A közös vállalkozás egy olyan szerződéses konstrukció, amelynek értelmében a Csoport közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységbe kezd más felekkel, és a közös vállalkozás tevékenységeivel kapcsolatos stratégiai pénzügyi és működési eljárásokra vonatkozó döntésekhez az irányításon osztozkodó felek egyhangú egyetértésére van. A közös vállalkozás egy olyan szerződéses konstrukció, amelynek értelmében a Csoport közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységbe kezd más felekkel, és a közös vállalkozás tevékenységeivel kapcsolatos stratégiai pénzügyi és működési eljárásokra vonatkozó döntésekhez az irányításon osztozkodó felek egyhangú egyetértésére van szükség.

Közös vezetésű vállalkozások az olyan közös vállalkozások, amelyek során különálló vállalkozás jön létre, amelyben minden közös vezetésű vállalati tag rendelkezik részesedéssel. A Csoport arányos konszolidációval mutatja ki a közös vezetésű vállalkozásokban meglévő érdekeltségeit, kivéve akkor, ha a befektetett eszközök értékesítésre tartottként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 "Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek" standard alapján történik. A Csoportnak a közös vezetésű vállalkozások eszközeiben, kötelezettségeiben, bevételében, és ráfordításaiban fennálló részesedése soronként összevonásra kerül a pénzügyi kimutatások megfelelő tételeivel.

Amennyiben a csoport közös vezetésű vállalkozásokkal lép tranzakcióba, a nem realizált nyereség és veszteség megszüntetésre kerül a Csoport közösen irányított vállalkozásban fennálló érdekeltségének mértékéig.

### 3.7 Goodwill

Egy üzleti kombináció során megszerzett goodwill az ellenőrzési jog megszerzésének napján (a felvásárlás napján) kerül elszámolásra eszközként. A goodwill elszámolt értéke a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt társaságban fennálló nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tőkerészesedés értékének összegéből a felvásárolt azonosítható eszközök és az átvállalt kötelezettségek felvásárláskor nyilvántartott összegének egyenlegét meghaladó résszel egyenlő.

Amennyiben az átértékelést követően a Csoportnak a felvásárolt vállalkozás azonosítható nettó eszközeinek valós értékéből való részesedése meghaladja a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt vállalkozásban esetlegesen birtokolt nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban

esetlegesen birtokolt tőkerészesedés értékének összegét, akkor a pozitív különbszet közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra előnyös vételen elért nyereséggént.

A Csoport a goodwill tekintetében nem számol el amortizációt, de legalább éves gyakorisággal felülvizsgálja értékvesztés szempontjából. Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport minden olyan pénztermelő egységéhez goodwillt rendel, amely várhatóan bevételhez jut az együttműködés nyújtotta szinergiáknak köszönhetően. Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente történik, vagy ennél gyakrabban, abban az esetben, ha a jelek arra utalnak, hogy értékvesztés történt. Amennyiben a pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, az értékvesztést először az egységhez rendelt goodwill nyilvántartási értékének csökkentése céljából allokálják, majd pedig arányosan az egység egyéb eszközeihez rendelik az eszközök nyilvántartási értéke alapján. Goodwilllel kapcsolatban elszámolt értékvesztés későbbi időszakban nem kerül visszaírásra.

Leányvállalatok értékesítésekor a goodwillt a Csoport figyelembe veszi az értékesítésen realizált eredmény meghatározásakor.

### **3.8 Árbevétel**

#### **3.8.1 Áruértékesítés**

Az áruértékesítésből származó árbevétel akkor kerül elszámolásra, ha a Csoport átruházta az áru tulajdonlásával kapcsolatos tényleges kockázatokat és hasznokat, a Csoport nem tart fel az áru tulajdonlásával kapcsolatos jogokat és követeléseket, ha az árbevétel összege megbízhatóan mérhető és az ügylettel járó gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz.

#### **3.8.2 Szolgáltatásnyújtás**

Szolgáltatásnyújtásra vonatkozó szerződésből származó árbevétel a szerződés készülségi fokának megfelelően kerül elszámolásra.

#### **3.8.3 Osztalék- és kamatjövedelem**

Befektetésből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (amennyiben valószínűsíthető, hogy a gazdasági előnyök a Csoportnál fognak realizálódni, és a bevétel összege megbízhatóan megállapítható).

Kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amennyiben valószínűsíthető, hogy a gazdasági előnyök a Csoportnál fognak realizálódni, és a bevétel összege megbízhatóan megállapítható.

#### **3.8.4 Bérleti díjból származó bevétel**

A Csoport operatív lízingek árbevételének elszámolásával kapcsolatos politikája a 3.10.1. pontban kerül bemutatásra.

### **3.9 Beruházási szerződések**

Amennyiben a beruházási szerződés kimenetele megbízhatóan becsülhető, a bevételek és ráfordítások elszámolása a szerződéses tevékenységnek a beszámolási időszak végén fennálló készülségi foka figyelembevételével történik, az addig felmerült szerződéses költségeknek a becsült teljes szerződéses költségek arányában, kivéve, ha ez az értékelés nem tükrözné megfelelően a készülségi fokot. A szerződéses munka változásait, a követeléseket, valamint az ösztönzési célú kifizetéseket annyiban kell figyelembe venni, amennyiben az összegük megbízhatóan mérhető, és az összegek befolyása valószínűnek tekinthető.

Amennyiben a beruházási szerződés kimenetele nem becsülhető megbízhatóan, a szerződésből származó bevétel a várhatóan megtérülő szerződéses költségek mértékéig kerül elszámolásra. A szerződéses kiadások költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

Ha valószínűsíthető, hogy a teljes szerződéses költség meg fogja haladni a teljes szerződéses bevételt, a várható veszteség azonnal elszámolásra kerül költségként.

### **3.10 Lízingügyletek**

A lízing pénzügyi lízingnek minősül, ha a lízingfeltételek jelentős mértékben a bérlőre hárítják a tulajdonlással járó valamennyi kockázatot és előnyt. Minden ettől eltérő lízingügylet operatív lízingnek tekintendő.

#### **3.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó**

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követelésként kerülnek elszámolásra a Csoportnak lízingügyletben lekötött nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben lekötött nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában.

Az operatív lízingből származó bérleti díj bevétel elszámolása a lineáris módszerrel történik a vonatkozó lízing futamideje alatt.

#### **3.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő**

A pénzügyi lízing keretében lízingbe vett eszközök kezdetben, mint a Csoport eszközei kerülnek elszámolásra a valós értékükön a lízingügylet kezdetekor, illetve, amennyiben ez alacsonyabb, akkor a minimális lízingdíjak jelenértékén. A lízingbe adó felé fennálló kapcsolódó kötelezettség pénzügyi lízingből származó kötelezettséggént jelenik meg a pénzügyi helyzet kimutatásában.

Az operatív lízingdíjak költségként kerülnek elszámolásra a lineáris módszerrel a lízing futamideje alatt, kivéve, ha egyéb elszámolási elv jobban mutatja be azt az időszámítást, amelyben a lízingből származó gazdasági előnyök érvényesülnek.

### **3.11 Külföldi pénznemek**

A csoport valamennyi tagjának saját pénzügyi kimutatásai annak az elsődleges gazdasági környezetnek a pénznemében készülnek, amelyben az adott vállalkozás működik (funkcionális pénznem). A konszolidált pénzügyi kimutatások céljából valamennyi csoporton belüli vállalkozás eredménye és pénzügyi helyzete magyar forintban (HUF, Ft) kerül kimutatásra, ami a Társaság funkcionális pénzneme és a konszolidált beszámolóban alkalmazott bemutatási pénznem.

A külföldi pénznemben megjelenített monetáris tételek minden egyes beszámolási időszak végén átváltásra kerülnek az akkor érvényes átváltási árfolyamon. A külföldi pénznemben megjelenített, valós értéken nyilvántartott nem monetáris tételek a valós érték meghatározásának napján érvényes átváltási árfolyamon kerülnek átváltásra. Külföldi pénznemben kifejezett bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételek nem kerülnek átváltásra.

Az árfolyam-különbözetek az eredményben kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

### **3.12 Hitelfelvételi költségek**

Amennyiben a hitelfelvételi költségek közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók, amely eszköz esetében jelentős idő szükséges addig, amíg az eszköz a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető, a hitelfelvételi költségek hozzáadódnak az adott eszköz bekerülési értékéhez az eszköz tervezett használatának vagy értékesítésének időpontjáig.

Minden egyéb hitelfelvételi költség az eredménnyel szemben kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerül.

### **3.13 Adófizetési kötelezettség**

A jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja.

#### **3.13.1 Tárgyévi adó**

A fizetendő adó összege a tárgyévben realizált adóköteles nyereségtől függ. Az adóköteles nyereség nem azonos a konszolidált eredménykimutatásban szereplő nyereséggel, mert nem tartalmaz olyan bevételi és ráfordítási tételeket, amelyek más években adókötelesek vagy levonhatók, és kizár olyan tételeket is, amelyek sohasem adókötelesek vagy levonhatók. A Csoport fizetendő adóval kapcsolatos kötelezettsége a beszámolási időszak végéig már elfogadott vagy lényegében elfogadott adókulcsok alapján kerül meghatározásra.

#### **3.13.2 Halasztott adó**

Halasztott adó elszámolására a pénzügyi kimutatásokban szereplő eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke és az adóköteles eredmény kiszámításához használt adóalapok közötti átmeneti eltérések esetén kerül sor. Halasztott adókötelezettség minden adóköteles átmeneti eltérés tekintetében elszámolásra kerül. A halasztott adóeszközök minden levonható átmeneti eltérés tekintetében elszámolásra kerülnek abban az esetben, ha várhatóan rendelkezésre áll majd olyan adóköteles nyereség, amellyel szemben felhasználhatók a levonható átmeneti eltérések.

A halasztott adó eszközök nyilvántartási értékét minden beszámolási időszak végén felülvizsgáljuk, és olyan mértékben csökkentjük, amennyiben már nem valószínűsíthető, hogy elegendő nyereség fog rendelkezésre állni az eszköz értékének teljes vagy részleges visszanyerésére.

A halasztott adó eszközök és adókötelezettségek nettósítására akkor kerül sor, ha jogilag megengedett az adó követelések adó kötelezettségekkel szembeni ellentételezése, és amennyiben a követelések és kötelezettségek ugyanazon adóhatóság által meghatározott jövedelemadóhoz kapcsolódnak.

#### **3.13.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó**

A fizetendő és halasztott adó ráfordításként vagy bevételként kerül elszámolásra a tárgyévi eredményben, kivéve akkor, ha olyan tételekhez kapcsolódnak, melyek az eredményen kívül kerülnek elszámolásra (akár az egyéb átfogó eredményen belül, akár közvetlenül a saját tőkében) - ebben az esetben az adó elszámolása is az eredményen kívül történik -, illetve amikor az adó egy üzleti kombináció első elszámolásából ered. Üzleti kombinációk elszámolásakor a Csoport az adóhatást is figyelembe veszi.

### **3.14 Ingatlanok, gépek és berendezések**

Ártermeléshez, szolgáltatásnyújtáshoz vagy adminisztratív célokból használt ingatlanok elszámolása halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik. A bekerülési érték tartalmazza a megbízási díjakat, illetve, minősített eszközök esetében, a Csoport számviteli politikájának megfelelően aktivált hitelfelvételi költségeket. Hasonlóan a többi tárgyi eszközre, az ilyen eszközök esetében is akkor kerül sor értékcsökkenési leírásra, amikor az eszközt a tervezett célból használatba veszik.

A termelést vagy szolgáltatásnyújtást, illetve adminisztratív vagy még meg nem határozott célt szolgáló, beruházás alatt álló ingatlanok elszámolása értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

A berendezések elszámolása halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

Az értékcsökkenési leírás elszámolása a lineáris módszer alkalmazásával történik az eszköz becsült hasznos élettartama alatt, mégpedig az eszköz maradványértékkel csökkentett bekerülési értékének vagy átértékelt értékének a ráfordításként történő leírásával. Saját tulajdonú földterületek és folyamatban lévő beruházások esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra. A becsült hasznos élettartam, a maradványértékek, és az

értékcsökkenési elszámolási módszer minden év végén felülvizsgálatra kerül, és a becslések bármely változásának hatását a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

A pénzügyi lízing keretében beszerzett eszközökre értékcsökkenési leírás kerül elszámolásra a becsült hasznos élettartamuk alatt hasonlóan a saját tulajdonú eszközökhöz, illetve a vonatkozó lízing idejére, amennyiben ez rövidebb az előző időszaknál.

Ingatlan, vagy berendezés értékesítésén vagy kivezetésén realizált nyereség vagy veszteség mértéke az értékesítési bevétel és az eszköz nyilvántartási értéke közötti különbséggé kerül meghatározásra, és az eredményben kerül elszámolásra.

### **3.15 Befektetési célú ingatlanok**

A befektetési célú ingatlanok - bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok, ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is - kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költséget. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok elszámolása halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

### **3.16 Immateriális javak**

#### **3.16.1 Külön beszerzett immateriális javak**

A külön beszerzett immateriális javakat a halmozott amortizációval és halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartják nyilván. Az amortizációt lineáris módszerrel számolják el az eszköz becsült hasznos élettartama alatt. A becsült hasznos élettartamot és az amortizációs módszert minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálják, és a becslések bármely változásának hatása a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

#### **3.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak**

Az üzleti kombináció keretében megszerzett és a goodwilltől külön elszámolt immateriális javak első elszámolása a beszerzés napján történik valós értéken (ez minősül bekerülési értéknek).

A bekerülést követően az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javakat a halmozott amortizációval és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartják nyilván, csakúgy, mint a külön beszerzett immateriális javakat.

### **3.17 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével**

Minden beszámolási időszak végén a Csoport felülvizsgálja tárgyi eszközeinek és immateriális javainak nyilvántartási értékét abból a szempontból, hogy van-e arra utaló jel, hogy értékvesztés történt az eszközökben. Amennyiben erre utaló jelet találnak, becslést készítenek az eszköz megtérülési értékére az esetleges értékvesztés mértékének a meghatározása érdekében.

A megtérülő érték az értékesítési költséggel csökkentett eladási ár és a használati érték közül a magasabb összeg. A használati érték felmérése során a becsült jövőbeli cash-flow-kat egy olyan adózás-előtti diszkontrátával diszkontálják a jelenértékre, amely tükrözi az idő pénzben kifejezett értékével kapcsolatos aktuális piaci megítélést, és a konkrétan arra az eszközre vonatkozó kockázatokat, amelyhez köthető jövőbeli cash-flow-k korrekciójára még nem került sor.

### **3.18 Készletek**

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell nyilvántartani.

### **3.19 Céltartalékok**

Céltartalékot akkor kell képezni, ha a Csoportnak egy múltbeli esemény hatására egy jelenlegi (jogi vagy vélelmezett) kötelme van és valószínűsíthető, hogy a Csoportnak teljesítenie kell ezt a kötelmet, és a kötelem összege megbízhatóan becsülhető.

A céltartalékként megjelenített összeg megegyezik a kötelem rendezéséhez a beszámolási időszak végén szükséges ráfordításra vonatkozó legmegbízhatóbb becslés értékével, tekintettel a kötelemmel kapcsolatos kockázatokra és bizonytalanságokra. Amennyiben a céltartalék értékelése a kötelem rendezéséhez szükséges, becsült cash-flow felhasználásával történik, annak nyilvántartási értéke megegyezik az említett cash-flow jelenértékével.

Ha egy céltartalék rendezéséhez szükséges néhány vagy minden gazdasági előny megtérülése várható egy harmadik féltől, a követelést eszközként számolják el, amennyiben gyakorlatilag biztosra vehető a megtérülés, és a követelés összege megbízhatóan becsülhető.

### **3.20 Pénzügyi eszközök**

A pénzügyi eszközök elszámolása és kivezetése arra a kötési napra történik, amikor a pénzügyi eszköz megvásárlására vagy értékesítésére olyan szerződés alapján kerül sor, amelynek a feltételei előírják a pénzügyi eszköznek az adott piac által megszabott határidőn belüli átadását. Az első értékelés valós értéken történik, a tranzakciós költségek figyelembevételével, kivéve azon pénzügyi eszközök esetében, amelyek az eredménnyel szemben valós értéken kerülnek elszámolásra, és amelyek első értékelése valós értéken történik.

#### **3.20.1 Lejáratig tartandó értékpapírok**

A lejáratig tartandó befektetések olyan fix vagy meghatározható kifizetésekkel és fix lejáratral bíró váltók és kötvények, melyeket a Csoport határozottan szándékozik és képes a lejáratig megtartani. A lejáratig tartandó befektetéseket az effektív kamat módszer felhasználásával amortizált bekerülési értéken tartják nyilván, csökkentve az elszámolt értékvesztéssel és a kamatbevételt az effektív kamat módszer alapján számolják el.

#### **3.20.2 Értékesíthető pénzügyi eszközök**

Az olyan, a Csoport által tartott, tőzsdén nem jegyzett részvényeket, valamint tőzsdén jegyzett visszaváltható kötvényeket, amelyek aktív piacon forognak, értékesíthetőként sorolják be és valós értéken tartják nyilván.

#### **3.20.3 Adott kölcsönök és követelések**

A „kölcsönök és követelések” kategóriába olyan vevőkövetelések, hitelek és más követelések tartoznak, amelyek fix vagy meghatározható kifizetésekkel bírnak, és amelyeket nem jegyeznek aktív piacokon. A hiteleket és követeléseket amortizált bekerülési értéken értékelik az effektív kamat módszer alkalmazásával, az esetleges értékvesztés levonásával. A kamatbevételeket az effektív kamatláb alkalmazásával számolják el, a rövid lejáratú követelések kivételével, ahol a kamatelszámolás elhanyagolható lenne.

#### **3.20.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése**

A pénzügyi eszközöket a Csoport minden egyes beszámolási időszak végén megvizsgálja az értékvesztésre utaló jelek szempontjából. A pénzügyi eszközök értékvesztése akkor következik be, ha objektív bizonyíték van arra nézve, hogy a pénzügyi eszköz bekerülését követően bekövetkezett egy vagy több esemény érintette a befektetés becsült jövőbeli cash-flow-ját.

### **3.21 Származékos pénzügyi instrumentumok**

A származékos ügyleteket a szerződés megkötésekor először valós értéken számolja el a vállalkozás, majd a bekerülést követően minden beszámolási időszak végén átértékeli azokat az akkori valós értékre. Az ebből eredő nyereséget vagy veszteséget azonnal elszámolják az eredménnyel szemben, kivéve, ha az adott származékos ügyletet a Csoport fedezeti instrumentumnak minősítette és hatékony fedezeti instrumentum, mivel ilyenkor az eredménnyel szemben történő elszámolás időzítése a fedezeti viszony jellegétől függ.

A pozitív valós értékű derivatívák pénzügyi eszközként, míg a negatív valós értékűek pénzügyi kötelezettségként kerülnek elszámolásra. A származékos pénzügyi instrumentumok a befektetett eszközök és hosszú lejáratú

kötelezettségek között kerülnek kimutatásra, ha az instrumentum fennmaradó lejáratí ideje meghaladja a 12 hónapot, és nem várható 12 hónapon belül realizáció. Egyéb származékos ügyletek a forgóeszközök illetve rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

#### **4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai**

A Csoport számviteli politikáinak (lásd a Jegyzetek 3. pontját) alkalmazása során a vezetésnek döntéseket, becsléseket és feltételezéseket kell tennie azon eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke tekintetében, amelyek más forrásokból nem nyilvánvalóak. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és más, relevánsnak minősített tényezőkhöz alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől.

A becsléseket és az ezeket megalapozó feltételezéseket folyamatosan felül kell vizsgálni. A számviteli becslések módosításait a módosítás időszakában kell elszámolni, amennyiben a módosítás kizárólag ezt az időszakot érinti, vagy a módosítás időszakában és az azt követő időszakokban, amennyiben a módosítás a tárgyidőszakot és a jövőbeli időszakokat is érinti.

##### **4.1 Goodwill**

A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwillt rendeltek hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 1.410.127 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

##### **4.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama**

A 3.14 és a 3.15 pontoknak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja a tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok hasznos élettartamát. A pénzügyi év során a Csoport nem állapított meg olyan tény, amely indokoltá tette volna az eszközök becsült hasznos élettartamának megváltoztatását.

## 5. Árbevétel

A Csoport tárgyévi árbevétele (befektetésből származó bevétel nélkül - lásd a Jegyzetek 6. pontját) a folytatódó tevékenységek esetében az alábbiak szerint alakult:

	<b>2013.</b> január 1-től <b>2013. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>időszak</b>	<b>2012.</b> január 1-től <b>2012. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>időszak</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	41.715.400	34.857.161
Értékesítés árbevétele	34.696	38.573
Szolgáltatásnyújtás árbevétele	404.817	282.878
	<b>42.154.913</b>	<b>35.178.612</b>

A beruházási szerződésekből származó árbevétel a beruházási szerződések alapján teljesített munkához kapcsolódó számlázott, valamint a készülségi fok alapján becsült, de még nem számlázott árbevétel összegét tartalmazza. A készülségi fok megállapítása a beruházási szerződésekben szereplő munkafázisok alapján, a ténylegesen elvégzett munka figyelembe vételével történik.

A beruházási szerződésekhez kapcsolódó közvetlen költségek összege 36.839.471 ezer Ft (2012: 31.764.675 ezer Ft), így a beruházási szerződésekhez kapcsolódó nyereség 4.875.929 ezer Ft (2012: 3.092.486 ezer Ft).

## 6. Befektetésből származó bevétel

	<b>2013.</b> január 1-től <b>2013. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>Időszak</b>	<b>2012.</b> január 1-től <b>2012. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>időszak</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti díjakból származó bevétel		
Operatív lízingből származó bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	9.856.413	10.016.345
	<b>9.856.413</b>	<b>10.016.345</b>
Kamatbevétel		
Bankbetétek	722.510	722.942
Pénzügyi lízing ügyletek kamatbevétele	0	2.063.675
	<b>722.510</b>	<b>2.786.617</b>
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)	56	0
	<b>10.578.979</b>	<b>12.802.962</b>

A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 3.734.652 ezer Ft (2012: 3.654.848 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 84.274 ezer Ft (2012: 155.139 ezer Ft).

**7. Egyéb bevételek és ráfordítások**

	<b>2013.</b> január 1-től <b>2013. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>időszak</b> ezer Ft	<b>2012.</b> január 1-től <b>2012. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>időszak</b> ezer Ft
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó nyereség	1.225.505	71.219
Egyéb adók és járulékok	-939.541	-1.002.639
Adott támogatás	-494.063	-103.560
Követelésekre elszámolt értékvesztés és visszairás	-362.553	-174.225
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke	-153.527	-22.939
Kapott engedmény	101.147	92.202
Bírság és kötbér	-93.657	-33.892
Kapott kártérítés, késedelmi kamat	87.170	205.787
Elengedett követelések ráfordítása	-84.290	0
Térítés nélkül átadott tárgyi eszközök	-76.730	-277.506
Céltartalékok változása	41.091	44.622
Külföldi devizák nettó nem-realizált átváltási nyeresége	4.981	4.025.449
Kapott támogatás	3.924	6.517
Lízing ügylet lejárat előtti megszűnése	0	3.934.180
Egyéb	-235.541	-211.913
	<u>-976.084</u>	<u>6.553.302</u>

**8. Finanszírozási költségek**

	<b>2013.</b> január 1-től <b>2013. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>időszak</b> ezer Ft	<b>2012.</b> január 1-től <b>2012. december</b> <b>31-ig tartó</b> <b>időszak</b> ezer Ft
Banki folyószámlahitelek és kölcsönök kamata	3.249.504	4.730.112
Pénzügyi lízingből származó kötelezettségek kamata	25.903	7.611
	<u>3.275.407</u>	<u>4.737.723</u>

**9. Jövedelemadók****9.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó**

	<b>2013.</b> január 1-től <b>2013. december</b> 31-ig tartó időszak	<b>2012.</b> január 1-től <b>2012. december</b> 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Az adóráfördításokat az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfördítés	119.143	4.672.859
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszaírásához kapcsolódó halasztott adóbevétel	-229.634	-1.393.559
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adó	133.981	267.910
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevétel / adóráfördítés	23.490	3.547.210

**9.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek**

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
<b>Tárgyévi adókövetelések</b>		
Adó túlfizetés	14.801	33.857
	14.801	33.857
<b>Tárgyévi adókötelezettségek</b>		
Fizetendő jövedelemadó	42.183	153.084
	42.183	153.084

**9.3 Halasztott adók egyenlege**

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
<b>Átmeneti eltérések</b>		
Tárgyi eszközök	-2.545.371	-2.654.074
Halasztott bevételek	-388.076	-388.076
Kamat-swap ügyletek	351.038	485.020
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	129.309	111.029
Kétes követelések	54.541	46.119
Céltartalékok	27.376	12.173
Fejlesztési tartalék	-3.000	-2.147
	-2.374.183	-2.389.956
<b>Fel nem használt továbbvihető veszteség és adójóváírás</b>		
Továbbvihető veszteség	2.183.503	2.103.623
	2.183.503	2.103.623
<b>Nettó halasztott adó kötelezettség</b>	-190.680	-286.333

Az előző oldalon szereplő táblázatban a halasztott adó eszközök és kötelezettségek jogcímenkénti megbontásban kerültek bemutatásra. A beszámolóban a jogilag összevonható tételek nettó módon kerültek beállításra a mérlegben. A halasztott adó eszközök és a halasztott adó kötelezettségek bemutatása a mérlegben az alábbiak szerint történik:

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	1.179.316	1.164.297
Halasztott adó kötelezettségek	1.369.996	1.450.630

## 10. Ingatlanok, gépek és berendezések

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	6.900.175	6.043.266
Halmozott értékcsökkenés	-1.464.278	-1.058.903
	<u>5.435.897</u>	<u>4.984.363</u>
Ingatlanok	1.207.027	878.219
Gépek és berendezések	1.231.196	1.246.974
Folyamatban lévő beruházások	2.997.674	2.859.170
	<u>5.435.897</u>	<u>4.984.363</u>

	<u>Ingatlanok</u>	<u>Gépek és</u>	<u>Folyamatban</u>	<u>Összesen</u>
	ezer Ft	ezer Ft	lévő	ezer Ft
			beruházások	
			ezer Ft	
<b>Bekerülési érték</b>				
Egyenleg 2011.12.31-én	1.913.208	2.296.213	5.229.796	9.439.217
Növekedés	6.924	325.863	3.706.144	4.038.931
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-6.066.826	-6.066.826
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-807.352	-560.704	0	-1.368.056
Egyenleg 2012.12.31-én	1.112.780	2.061.372	2.869.114	6.043.266
Növekedés	443.817	423.815	3.330.710	4.198.342
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-3.131.814	-3.131.814
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-22.795	-116.488	-70.336	-209.619
Egyenleg 2013.12.31-én	<u>1.533.802</u>	<u>2.368.699</u>	<u>2.997.674</u>	<u>6.900.175</u>

	Ingatlanok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>				
Egyenleg 2011.12.31-én	261.087	648.754	9.944	919.785
Tárgyévben elszámolt értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás	133.052	423.407	0	556.459
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	-159.578	-257.763	0	-417.341
Kivezetés	0	0	0	0
Egyenleg 2012.12.31-én	234.561	814.398	9.944	1.058.903
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	92.423	376.325	0	468.748
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	5.805	0	5.805
Kivezetés	-209	-59.025	-9.944	-69.178
Egyenleg 2013.12.31-én	326.775	1.137.503	0	1.464.278

	Ingatlanok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
<b>Nettó érték</b>				
Egyenleg 2013.12.31-én	1.207.027	1.231.196	2.997.674	5.435.897

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek:	20 év
Gépek és berendezések:	5-15 év

## 11. Befektetési célú ingatlanok

	2013.12.31 ezer Ft	2012.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	97.646.353	96.910.834
Halmozott értékcsökkenés	-13.524.032	-10.105.981
	84.122.321	86.804.853
Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok	3.523.568	3.728.973
Befektetési célú ingatlanok	80.598.753	83.075.880
	84.122.321	86.804.553

## Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
<b>Bekerülési érték</b>			
Egyenleg 2011.12.31-én	4.341.323	87.904.553	92.245.876
Növekedés	15.565	5.718.474	5.734.039
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-1.069.081	-1.069.081
Egyenleg 2012.12.31-én	4.356.888	92.553.946	96.910.834
Növekedés	199	2.263.983	2.264.182
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-1.528.663	-1.528.663
Egyenleg 2013.12.31-én	4.357.087	93.289.266	97.646.353

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>			
Egyenleg 2011.12.31-én	422.532	6.336.567	6.759.099
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	38.045	38.045
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	205.383	3.103.586	3.308.969
Kivezetés	0	-132	-132
Egyenleg 2012.12.31-én	627.915	9.478.066	10.105.981
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	205.604	3.274.489	3.480.093
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	0	-62.042	-62.042
Egyenleg 2013.12.31-én	833.519	12.690.513	13.524.032

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
<b>Nettó érték</b>			
Egyenleg 2013.12.31-én	3.523.568	80.598.753	84.122.321

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek: 20 év

A befektetési célú ingatlanok valós értéke 2013. december 31-én 113.323.930 ezer Ft (2012. december 31-én 107.837.380 ezer Ft).

**12. Goodwill**

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	1.410.127	1.410.127
Halmazott értékvesztés	0	0
	<u>1.410.127</u>	<u>1.410.127</u>

A tárgyévben nem történt változás a goodwill értékében. Sem értékvesztés, sem értékesítés következtében elszámolt kivezetés nem került elszámolásra.

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Ingatlanfejlesztési tevékenység	1.117.222	1.117.222
Építőipari tevékenység	292.905	292.905
	<u>1.410.127</u>	<u>1.410.127</u>

**13. Egyéb immateriális javak**

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	216.924	201.947
Halmazott amortizáció	-164.945	-127.542
	<u>51.979</u>	<u>74.405</u>
Licenszek	51.979	74.405
	<u>51.979</u>	<u>74.405</u>
	<u>Licenszek</u>	<u>Összesen</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték		
Egyenleg 2011.12.31-én	466.584	466.584
Növekedés	22.475	22.475
Csökkenés	-287.112	-287.112
Egyenleg 2012.12.31-én	201.947	201.947
Növekedés	16.028	16.028
Csökkenés	-1.051	-1.051
Egyenleg 2013.12.31-én	<u>216.924</u>	<u>216.924</u>

	Licenzek ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmozott amortizáció		
Egyenleg 2011.12.31-én	97.176	97.176
Tárgyévben elszámolt amortizáció	40.435	40.435
Kivezetés	-10.069	-10.069
Egyenleg 2012.12.31-én	127.542	127.542
Tárgyévben elszámolt amortizáció	38.445	38.445
Kivezetés	-1.042	-1.042
Egyenleg 2013.12.31-én	164.945	164.945

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenzek: 3-5 év

## 14. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2013.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2013.12.31	2012.12.31
Angyal Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
	építészmérnöki tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Buda Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
CIL Váci út Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Serverinfo Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
DUNA Passage Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
DÜP Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
	ingatlanügynöki tevékenység	Magyarország	50,05	50,05
ESTON International Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Euréka Park Kft.	fűtőberendezés gyártás	Magyarország	51,00	0,00
Helios Energy Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	építési tevékenység	Magyarország	51,00	51,00
Market Építő Zrt.	építési tevékenység	Magyarország	51,00	51,00
Market Épületszervíz Kft.	építési tevékenység	Magyarország	51,00	51,00
Market Generál Srl.	építési tevékenység	Románia	51,00	26,01
Millenáris Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Moratus Kft.	építési tevékenység	Magyarország	51,00	51,00
Táblás Projekt Kft	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	50,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Vendel Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00	100,00
Unione-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2013.12.31	2012.12.31
V17 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Váci 175 Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Vilati Szerelő Kft.	villanyszerelés	Magyarország	100,00	100,00
Warket Zrt.	építési tevékenység	Magyarország	51,00	51,00
Ramtek Kft.	építési tevékenység	Magyarország	51,00	51,00
WEU-Invest Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	100,00	100,00
Wingeuropa Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingprojekt 6 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingserve Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Furmint Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	96,67	96,67
WPR Nonus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Omega Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Secundus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROP-Invest Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Lipmark Kft.	építési tevékenység	Magyarország	51,00	51,00
OK Bau Kft.	építési tevékenység	Magyarország	60,00	60,00

## 15. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

### 15.1 Részesedés közös vezetésű vállalkozásokban

A Társaság közös vezetésű vállalkozásai 2013.12.31-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			2013.12.31 (2012.12.31)
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	50,00 (50,00)
Chem-Deal Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	50,00 (50,00)
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00 (50,00)

Az alábbi tételek a Csoport pénzügyi kimutatásaiban a fenti közös vezetésű vállalatok kvóta arányos konszolidálása miatt szerepelnek:

	2013.12.31	2012.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Forgóeszközök	45.484	24.581
Befektetett eszközök	611.754	620.742
Rövid lejáratú kötelezettségek	456.919	229.526
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	236.982

	2013. január 1-től 2013. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2012. január 1-től 2012. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Bevételek	1.603	47.681
Ráfordítások	55.089	68.017

A Csoport az IFRS 11 „közös Megállapodások” számú standard alkalmazása esetén a beszámolóban szereplő fenti tételek nem szerepelnének. Így a közös vezetésű vállalatokban meglévő részesedés equity módszerrel kerülne bemutatásra, közös vállalatokban meglévő részesedés értékeként 149.243 ezer Ft kerülne bemutatásra a tárgyévi mérlegben.

## 15.2 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2013.12.31-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%) (2013.12.31 (2012.12.31))
Strabag Property and Facility Services Zrt.	építmény üzemeltetés	Magyarország	49,00 (49,00)
Unione-Clark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	33,33 (33,33)
Market Generál Srl	Építési tevékenység	Románia	0,00 (26,01)

A Csoport társult vállalkozásaira vonatkozó pénzügyi adatok az alábbiak szerint alakultak:

	2013.12.31 ezer Ft	2012.12.31 ezer Ft
Eszközök összesen	6.273.176	6.460.308
Kötelezettségek összesen	-5.124.460	-5.097.255
Nettó eszközök	1.148.716	1.363.053
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	564.356	656.460

	2013. január 1-től 2013. december 31-ig tartó Időszak ezer Ft	2012. január 1-től 2012. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Összes árbevétel	11.406.107	12.029.486
Tárgyidőszaki eredmény összesen	746.980	870.003
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	368.245	423.674

**16. Egyéb eszközök**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Aktív időbeli elhatárolások	3.001.137	3.171.028
Készletekre adott előlegek	796.976	556.795
	<u>3.798.113</u>	<u>3.727.823</u>
Éven belüli	<u>3.798.113</u>	<u>3.727.823</u>
	<u>3.798.113</u>	<u>3.727.823</u>

A készletekre adott előlegek beruházási szerződésekhöz kapcsolódnak.

**17. Egyéb pénzügyi eszközök**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Letétbe helyezett pénzeszközök	2.663.649	435.406
Egyéb tartósan adott kölcsönök	180.000	0
Egyéb pénzügyi eszközök	17.315	0
	<u>2.860.964</u>	<u>435.406</u>

**18. Készletek**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Alapanyagok	201.753	371.292
Áruk	49.129	19.980
	<u>250.882</u>	<u>391.272</u>

**19. Vevők és egyéb követelések**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	15.405.321	14.663.288
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-545.412	-461.190
	<u>14.859.909</u>	<u>14.202.098</u>
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	3.232.114	2.398.389
ÁFA követelés	3.084.508	937.709
Egyéb adó- és járulék követelések	731.684	342.743
Kaució	166.328	166.328
Előlegek	150.906	1.472
Szállítói túlfizetések	129.946	70.644
Utólagos engedmény	80.417	112.079
Engedményezésből eredő követelés	483	245.483
Egyéb	314.467	470.614
	<u>22.750.762</u>	<u>18.947.559</u>

A vevőkövetelések teljes összegéből 13.339.051 ezer Ft beruházási szerződésekhez kapcsolódik.

## 19.1 Vevőkövetelések

### 19.1.1 Nem értékvesztett tételek korosító listája

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	9.079.259	7.314.879
1-60 napja lejárt	1.632.495	2.597.587
61-120 napja lejárt	1.019.266	767.535
Több, mint 120 napja lejárt	3.674.301	3.522.097
	<u>15.405.321</u>	<u>14.202.098</u>

### 19.1.2 Értékvesztett tételek korosító listája

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	0	0
1-60 napja lejárt	0	0
61-120 napja lejárt	0	7.026
Több, mint 120 napja lejárt	545.412	454.164
	<u>545.412</u>	<u>461.190</u>

## 20. Jegyzett tőke

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Jegyzett tőke	5.000	5.000
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
A jegyzett tőke elemei		
49 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény	4.900	4.900
1 teljesen befizetett B sorozatú osztalékelsőbbségi részvény	100	100
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

## 21. Felhalmozott eredmény és osztalék

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Felhalmozott eredmény	29.506.182	32.626.003
Nyitó egyenleg	32.626.003	23.792.733
A Társaság tulajdonosainak betudható eredmény	-1.373.313	9.382.863
Osztalékfizetés	-1.746.508	-549.593
Év végi egyenleg	<u>29.506.182</u>	<u>32.626.003</u>

**22. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka**

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-1.148.123	-3.559.316
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	1.339.812	2.679.103
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-133.981	-267.910
Év végi egyenleg	<u>57.708</u>	<u>-1.148.123</u>

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 1.339.812 ezer Ft-tal csökkent, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 1.339.812 ezer Ft-tal növekedett. Mivel a kimutatott kötelezettség csökkent, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 133.981 ezer Ft-tal csökkent.

**23. Nem ellenőrző részesedések**

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	3.496.651	3.491.333
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	-98.000	-245.000
Részesedés a tárgyévi eredményből	364.399	250.318
Év végi egyenleg	<u>3.763.050</u>	<u>3.496.651</u>

**24. Hitelek**

	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
	ezer Ft	ezer Ft
Folyószámlahitelek	680.363	411.179
Bankhitelek	73.198.476	77.510.827
Hitelek		
Kapcsolt felektől	189.025	170.282
Más vállalkozásoktól	20.816	0
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	1.587.199	1.625.414
	<u>75.675.879</u>	<u>79.717.702</u>
Rövid lejáratú	10.058.257	16.075.056
Hosszú lejáratú	65.617.622	63.642.646
	<u>75.675.879</u>	<u>79.717.702</u>

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az Euróban felvett hitelek esetében EURIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 15 és 25 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

A bankhitelek fedezete a hitelekből finanszírozott ingatlanokon bejegyzett jelzálog.

A hitelek átlagos kamatlába az időszak során 4,33%.

A pénzügyi lízing teljes összege pénzügyi lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlan finanszírozásához kapcsolódik. A lízingszerződés futamideje 25 év, melynek lejáratja 2033-ban esedékes.

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök referencia kamatlábhöz kötött változó kamatozású kölcsönök. A referencia kamatlába magyar forintban kapott kölcsönök esetében a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott mindenkoros jegybanki alapkamat, az Euróban nyújtott kölcsönök esetében EURIBOR. A kölcsönök rövid lejáratúak, mindegyik lejáratja 2014. december 31 előtti. A kapcsolt felektől kapott kölcsönök esetében a Csoportot biztosítéknyújtási kötelezettség nem terheli.

## 25. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
<b>Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek</b>		
Kamat-swap ügyletek	3.510.384	4.850.196
	<u>3.510.384</u>	<u>4.850.196</u>
	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	921.969	1.044.646
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	2.588.415	3.805.550
	<u>3.510.384</u>	<u>4.850.196</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2013. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 3.510.384 ezer Ft-tal (2012.12.31-én 4.850.196 ezer Ft-tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 3.510.384 ezer Ft veszteséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

## 26. Céltartalékok

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Céltartalékok	80.643	121.734
	<u>80.643</u>	<u>121.734</u>

Céltartalékot a folyamatban lévő peres ügyekre, valamint a garanciális kötelezettségek miatt történő várható kifizetésekre képzett a Csoport.

**27. Egyéb kötelezettségek**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Bérelti szerződésekhez kapcsolódó kaució	718.546	571.066
	<u>718.546</u>	<u>571.066</u>

**28. Szállítók és egyéb kötelezettségek**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	13.602.217	10.896.295
Költségek passzív időbeli elhatárolása	3.845.615	2.413.507
Vevőktől kapott előlegek	2.936.712	547.581
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	918.595	3.878.519
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	554.369	393.393
Egyéb kapott kölcsönök	0	282.484
Egyéb	557.819	1.018.920
	<u>22.415.327</u>	<u>19.430.699</u>

**29. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	68.839	65.114
Hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	<u>1.518.360</u>	<u>1.560.300</u>
	<u>1.587.199</u>	<u>1.625.414</u>

Minimális lízingdíjak jelenértéke

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	68.839	65.114
1 éven túl de 5 éven belül	257.062	252.197
5 éven túl	<u>1.261.298</u>	<u>1.308.103</u>
	<u>1.587.199</u>	<u>1.625.414</u>

Minimális lízingdíjak

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	96.520	93.991
1 éven túl de 5 éven belül	423.801	399.224
5 éven túl	<u>1.651.821</u>	<u>1.731.803</u>
	2.172.142	2.225.018
Ebből: jövőbeli finanszírozási költségek	<u>584.943</u>	<u>599.604</u>
Minimális lízingdíjak jelenértéke	<u>1.587.199</u>	<u>1.625.414</u>

A pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek teljes összege befektetési célú ingatlan lízingjéhez kapcsolódik.

A lízing tárgyát képező ingatlan megvásárlására a Csoportnak a futamidő lejártával opciója van.

**30. Pénzügyi instrumentumok****30.1 A tőkekockázat kezelése**

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Jegyzetek 24. és 29. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékokat és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

**30.1.1 Az idegen tőke aránya**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	75.675.879	79.717.702
Készpénz és bankszámlák	<u>-12.210.366</u>	<u>-20.149.206</u>
Nettó idegen tőke	<u>63.465.513</u>	<u>59.568.496</u>
Saját tőke (ii)	<u>33.331.939</u>	<u>34.979.531</u>
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	<u>52,5%</u>	<u>58,7%</u>

(i) Az idegen tőkét a hosszú és rövid lejáratú hitelek alkotják (a származékos ügyletek és a pénzügyi garanciaszerződések nélkül)

(ii) A saját tőke a Csoport tőkeként kezelt összes tőkéjét és tartalékát foglalja magában

**30.2 Jelentős számviteli politikák**

A Jegyzetek 3. pontja ismerteti a lényeges számviteli politikák és alkalmazott eljárások részleteit, beleértve az elszámolás módszerét, az értékelés alapjait, illetve a bevételek és ráfordítások elszámolásának alapjait a pénzügyi eszköz, kötelezettség és pénzügyi instrumentum kategóriák esetében.

**30.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák**

	<u>2013.12.31</u>	<u>2012.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
Készpénz és bankszámlák	12.210.366	20.149.206
Kölcsönök és követelések	18.017.147	14.874.476
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	1.587.199	1.625.414
Hitelek	74.067.864	78.092.288
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	3.510.384	4.850.196

**30.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok**

A Csoport nyomon követi és kezeli a Csoport tevékenységéhez kapcsolódó pénzügyi kockázatokat olyan belső kockázati jelentések segítségével, amelyek a kockázatokat azok valószínűsége és nagyságrendje alapján elemzik. Az ilyen kockázatok közé a piaci kockázat (devizakockázat, valós érték kamatláb kockázata, árkockázat), a hitelezési kockázat, a likviditáskockázat és a cash-flow kamatláb kockázat tartozik.

**30.5 A devizakockázat kezelése**

A Csoport Európában felvett hitelei miatt ki van téve a devizakockázatnak. A Csoport a bevételeinek jelentős részét Euro alapon szedi, ami természetes fedezetet képez az Euro devizában felvett hitelek adósságszolgálatának teljesítéséhez.

**30.6 A kamatkockázat kezelése**

A Csoport hitelei után fizetett átlagos kamatláb 4,33% (lásd 24. számú jegyzet). A beszámolási időszakra jutó fizetett kamat 3.275.407 ezer Ft. A kamatláb 1%-os változása esetén a fizetendő kamat éves összege 756.551 ezer Ft-tal változna.

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 3.510.384 ezer Ft (2012.12.31-én 4.850.196 ezer Ft). (lásd 25. számú jegyzet). A kamatlábak 100 bázisponttal történő változása esetén az egyéb pénzügyi kötelezettségek értéke 2.105.116 ezer Ft-tal változna.

**30.7 A likviditási kockázat kezelése**

A Csoport a likviditási kockázat kezelését a tartalékok, banki hitelkeretek és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratainak egyeztetésével végzi.

**30.7.1 A likviditási kockázatot bemutató táblázatok**

Az alábbi táblázatok a Csoport pénzügyi kötelezettségeinek lejáratáig hátralévő időt mutatják be. A táblázatokban szereplő adatok a pénzügyi kötelezettségeknek a fizetési kötelezettség felmerülésének napján elszámolt nem diszkontált pénzáramain alapulnak.

	1 hónapnál rövidebb	1 és 3 hónap közötti	3 hónap és 1 év közötti	1 és 5 év közötti	5 évnél hosszabb
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
2013.12.31-én					
Hitelek	743.730	928.406	8.386.122	13.404.849	52.212.775
Kamat-swap ügyletek	0	275.064	646.905	2.097.817	490.599
2012.12.31-én					
Hitelek	620.602	348.576	15.105.878	14.522.532	49.120.114
Kamat-swap ügyletek	0	329.816	714.830	2.704.690	1.100.860

**31. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók****31.1 Kapcsolt felektől kapott kölcsönök**

	2013.12.31	2012.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	189.025	170.282
	189.025	170.282

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök teljes összege rövid lejáratú kölcsön. A változó kamatozású kölcsönök esetében a referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a magyar bankközi kamatláb, az Európában felvett hitelek esetében EURIBOR.

**31.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

	<b>2013.</b> január 1-től 2013. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	<b>2012.</b> január 1-től 2012. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Igazgatóság	13.200	13.200
Felügyelő Bizottság	0	0
	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>

**32. Pénz és pénz-egyenértékesek**

	<b>2013.12.31</b> ezer Ft	<b>2012.12.31</b> ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	12.210.366	20.149.206
Folyószámlahitelek	-680.363	-411.179
	<b>11.530.003</b>	<b>19.738.027</b>

**33. Üzleti kombinációk**

A Társaság és közvetlenül és közvetetten alapított leányvállalatai 2009. decemberben kapcsolt felektől vásárolták meg közvetlenül és közvetetten a 14. jegyzetben szereplő leányvállalatokat, az esetek többségében azok piaci értéke alatt. A piaci érték alatt történő vásárlás eredményeként keletkezett negatív goodwillt a Csoport az egyéb bevételek és ráfordítások között az előző időszak átfogó eredménykimutatásban mutatta ki. Az üzleti kombinációk során keletkezett goodwillt a 12. számú jegyzet részletezi.

**34. Operatív lízingszerződések****34.1 A Csoport, mint lízingbe adó**

Az operatív lízingek a Csoport tulajdonában álló befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódnak. Minden operatív lízingszerződés tartalmaz egy, a piac értékelésére vonatkozó záradékot arra az esetre, ha a bérlő gyakorolja a meghosszabbításra vonatkozó jogát. A bérlőnek nincs rá lehetősége, hogy megvásárolja az ingatlant a bérleti időszak lejártakor.

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon - melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva - elért, bérleti díjból származó bevételek 9.856.413 ezer Ft-ot tettek ki.

**35. Beszámolási időszakot követő események**

A beszámolási időszakot követően nem történt olyan esemény, amely a beszámolóban történő bemutatást indokoltá tenné.

**36. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása**

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2014. június 25-én jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.