

**WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és
Beruházó Zrt.**

*Konszolidált pénzügyi kimutatások
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2015. december 31.

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


2015.12.31.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató



Budapest, 2016.06.06.

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.....	13
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai	20
5. Árbevétel	21
6. Befektetésből származó bevétel.....	21
7. Egyéb bevételek és ráfordítások.....	22
8. Finanszírozási költségek.....	22
9. Jövedelemadók	23
10. Ingatlanok, gépek és berendezések.....	24
11. Befektetési célú ingatlanok.....	26
12. Goodwill.....	27
13. Egyéb immateriális javak	28
14. Leányvállalatok	29
15. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban.....	30
16. Egyéb eszközök	31
17. Egyéb pénzügyi eszközök.....	31
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	33
23. Nem ellenőrző részesedések	34
24. Hitelek.....	34
25. Egyéb pénzügyi kötelezettségek.....	35
26. Céltartalékok.....	35
27. Egyéb kötelezettségek	35
28. Szállítók és egyéb kötelezettségek	36
29. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek.....	36
30. Pénzügyi instrumentumok.....	37
31. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	39
32. Pénz és pénz-egyenértékesek.....	39
33. Üzleti kombinációk	39
34. Operatív lízingszerződések	40
35. Megszűnő tevékenységek.....	40
36. Beszámolási időszakot követő események	41
37. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása	41

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 2015. 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 Könyvvizsgálati 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 2015. 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, 2016. június 6.



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

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2015. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2015.	2014.
		január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Árbevétel	5	378.803	625.302
Befektetésből származó bevétel	6	19.698.622	10.781.200
Egyéb bevételek és ráfordítások	7	-359.719	-1.143.020
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-2.231.813	-2.019.682
Értékcsökkenés és amortizáció		-3.797.769	-3.869.842
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások		-621.913	-581.984
Finanszírozási költségek	8	-2.704.785	-2.841.874
Igénybevett szolgáltatások		-2.082.550	-2.345.415
Egyéb költségek		-123.276	-99.818
Részesedés társult vállalkozások eredményéből		337.996	357.393
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		8.493.596	-1.137.740
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség		364.654	-3.987.055
Adózás előtti eredmény		8.858.250	-5.124.795
Jövedelemadó	9	-140.787	1.003.822
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		8.717.463	-4.120.973
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből	35	0	1.284.391
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		8.717.463	-2.836.582
Egyéb átfogó eredmény			
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		976.017	-2.383.473
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		878.415	-2.145.126
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		9.595.878	-4.981.708
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		8.641.956	-2.861.544
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		75.507	24.962
		8.717.463	-2.836.582
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		9.520.371	-5.006.670
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		75.507	24.962
		9.595.878	-4.981.708

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2015. december 31-én

	Jegyzet	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	10	2.918.041	3.380.334
Befektetési célú ingatlanok	11	82.186.093	82.922.017
Goodwill	12	1.117.221	1.117.221
Egyéb immateriális javak	13	24.172	26.831
Befektetések társult vállalkozásokban	15	6.164.512	3.158.350
Halasztott adó eszközök	9	1.756.612	1.894.899
Egyéb pénzügyi eszközök	17	391.670	383.011
Befektetett eszközök összesen		<u>94.558.321</u>	<u>92.882.663</u>
Forgóeszközök			
Készletek	18	76.027	37.827
Vevők és egyéb követelések	19	5.251.116	3.429.831
Adókövetelések	9	12.958	325.099
Egyéb eszközök	16	232.625	478.463
Készpénz és bankszámlák	31	8.929.758	24.719.602
Forgóeszközök összesen		<u>14.502.484</u>	<u>28.990.822</u>
Eszközök összesen		<u>109.060.805</u>	<u>121.873.485</u>

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2015. december 31-én – folytatás

	Jegyzet	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	20	5.000	5.000
Tartalékok	22	-1.209.003	-2.087.418
Felhalmozott eredmény	21	19.663.268	22.343.587
A Társaságra jutó tőke		18.459.265	20.261.169
Nem ellenőrző részesedések	23	173.337	202.935
Saját tőke összesen		18.632.602	20.464.104
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek	24	60.994.176	67.719.294
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	25	3.771.281	4.813.788
Halasztott adó kötelezettségek	9	793.906	809.263
Céltartalékok	26	313.888	212.208
Egyéb kötelezettségek	27	871.006	743.832
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		66.744.257	74.298.385
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	28	13.374.017	20.396.141
Hitelek	24	9.149.164	5.628.720
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	25	1.146.559	1.080.069
Adókötelezettségek	9	14.206	6.066
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		23.683.946	27.110.996
Összes kötelezettség		90.428.203	101.409.381
Források összesen		109.060.805	121.873.485

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2015. december 31-én végződő évről	Jegyzett tőke ezer Ft	Cash flow		Felhalmozott eredmény ezer Ft	A Társaságra jutó ezer Ft	Nem ellenőrző részeseidések ezer Ft	Összesen ezer Ft
		fedezeti ügyletek tartaléka ezer Ft	57.708				
Egyenleg 2013.12.31-én	5.000		57.708	29.506.182	29.568.890	3.763.050	33.331.940
Tárgyévi átfogó eredmény	0	-2.145.126		-2.861.544	-5.006.670	24.962	-4.981.708
Osztalék	0	0		-1.270.552	-1.270.552	0	-1.270.552
Leányvállalati részeseidések értékesítése (35. számú jegyzet)	0	0		-3.030.499	-3.030.499	-3.585.077	-6.615.576
Egyenleg 2014.12.31-én	5.000	-2.087.418		22.343.587	20.261.169	202.935	20.464.104
Tárgyévi átfogó eredmény	0	878.415		8.641.956	9.520.371	75.507	9.595.878
Osztalék	0	0		-13.417.368	-13.417.368	0	-13.417.368
Leányvállalati részeseidések értékesítése	0	0		2.095.093	2.095.093	-105.105	1.989.988
Egyenleg 2015.12.31-én	5.000	-1.209.003		19.663.268	18.459.265	173.337	18.632.602

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2015. december 31-én végződő évről

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Működési cash-flow		
Tárgyévi eredmény	9.595.877	-4.981.708
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	140.787	-1.003.822
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-337.996	-357.393
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	2.704.785	2.841.874
Eredményben elszámolt kamat és osztalék bevétel	-224.188	-117.133
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-4.648	290.769
Befektetett eszközök értékvesztése és kivezetése	183.415	1.622.857
Leányvállalatok értékesítése miatt kivezetett eszközök nettó értéke	6.387.473	0
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	-878.415	2.145.126
Vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés változása	-6.249	-14.576
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	3.797.769	3.869.842
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	-353.408	4.081.636
Leányvállalati részesedések értékesítése	1.989.989	-6.615.576
	<u>22.995.191</u>	<u>1.761.896</u>
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	-781.469	19.369.047
Készletek növekedése - / csökkenése +	-38.200	213.055
Egyéb eszközök csökkenése	245.838	3.319.650
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	-7.022.124	-2.019.186
Céltartalékok növekedése	101.680	131.565
Egyéb kötelezettségek növekedése	127.174	25.286
	<u>15.628.090</u>	<u>22.801.313</u>
Működési tevékenységből származó pénzáramlás		
Fizetett kamat	-2.704.785	-2.841.874
Fizetett jövedelemadó	204.822	-380.562
	<u>13.128.128</u>	<u>19.578.877</u>
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Kapott kamatok	224.188	117.133
Hosszú lejáratra elhelyezett pénzeszközök kifizetése - / visszafizetése +	-8.659	2.784.953
Befektetés társult vállalkozásokba	-2.756.450	0
Egyéb hosszú lejáratra adott kölcsönök	0	-307.000
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök	-1.308.634	-245.072
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	363.351	353.945
Egyéb kapott osztalék	0	116.000
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-9.157.364	-2.762.520
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	120	557.816
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-5.889	-4.843
	<u>-12.649.337</u>	<u>610.412</u>
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás		

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2015. december 31-én végződő évről – folytatás

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak <u>ezer Ft</u>	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak <u>ezer Ft</u>
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Hitelfelvétel	7.154.542	2.457.694
Hiteltörlesztés	-10.005.808	-8.867.195
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-12.763.818	-315.000
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	<u>-653.550</u>	<u>-955.552</u>
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	<u>-16.268.635</u>	<u>-7.680.053</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	<u>-15.789.844</u>	<u>12.509.236</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	<u>24.719.602</u>	<u>12.210.366</u>
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	<u>8.929.758</u>	<u>24.719.602</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 cégjegyzékszáma 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

1. Az IFRS standardok 2015. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület (“IASB”) által kibocsátott és az Európai Unió által elfogadott standardok és értelmezések alábbi módosításai hatályosak a jelenlegi beszámolási időszakra

- Egyes standardok módosítása “IFRS-ek továbbfejlesztése (2011-2013 években)” – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 13 és IAS 40) fejlesztés történt, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2014. december 18-án. (hatályba lép a 2015. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRIC 21 “Közterhek” – az EU által elfogadva 2014. június 13-án (hatályba lép 2014. június 17-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A meglévő standardok fenti módosításai nem vezettek a Csoport számviteli politikájának módosításához.

2. Az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések

- IFRS 11 “Közös megállapodások” standard módosításai - Részesedésszerzés számvitele közös tevékenységekben - az EU által elfogadva 2015. november 24-én (hatályba lép 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai – Közzététel kezdeményezése - az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- IAS 16 “Ingatlanok, gépek és berendezések” és IAS 38 “Immateriális javak” standardok módosításai - Az értékvesztés és amortizáció elfogadható módszereinek tisztázása - az EU által elfogadva 2015. december 2-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- IAS 16 “Ingatlanok, gépek és berendezések” és IAS 41 “Mezőgazdaság” standardok módosításai – Mezőgazdaság: élő mezőgazdasági növények - az EU által elfogadva 2015. november 23-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

- IAS 19 "Munkavállalói juttatások" standard módosításai – Meghatározott juttatási programok: a munkavállalók által fizetett hozzájárulások – az EU által elfogadva 2014. december 17-én (hatályba lép a 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.)
- IAS 27 "Egyedi pénzügyi kimutatások" standard módosításai – Tőkemódszer az egyedi pénzügyi kimutatásokban - az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2010-2012 években)" – Az Éves IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 és IAS 38) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2015. december 17-én (hatályba lép a 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2012-2014 években)" – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 és IAS 34) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2015. december 15-én (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Csoport megítélése szerint ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport pénzügyi kimutatásait 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 mérlegben 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 készítette 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 kitétségek és ahhoz kapcsolódó jogok, valamint a befektetés tárgyát képező gazdálkodó felett ellenőrzést gyakorol, illetve a befektetőt 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 vezetőségű vállalkozásban meglévő érdekeltiség. 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 vezetőségű 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 vezetőségű vállalkozások az olyan közös vállalkozások, amelyek során különálló vállalkozás jön létre, amelyben minden közös vezetőségű vállalati tag rendelkezik részesedéssel. A Csoport arányos konszolidációval mutatja ki a közös vezetőségű vállalkozásokban meglévő érdekeltégeit, 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 vezetőségű vállalkozások eszközeiben, kötelezettségeiben, bevételében, és ráfordításaiban fennálló részesedése soronként összevonásra kerül a pénzügyi kimutatások megfelelő tételeivel.

Amennyiben a csoport közös vezetőségű 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 különbséget közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra előnyös vételen elért nyereségként.

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. Goodwillel 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 kötelezettségként 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-különbségek 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

Árutermeléshez, 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

értécsökkenési 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 különbségként 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 kötelelem összege megbízhatóan becsülhető.

A céltartalékként megjelenített összeg megegyezik a kötelelem rendezéséhez a beszámolási időszak végén szükséges ráfordításra vonatkozó legmegbízhatóbb becslés értékével, tekintettel a kötelelemmel kapcsolatos kockázatokra és bizonytalanságokra. Amennyiben a céltartalék értékelése a kötelelem 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 kamatszámolás 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 lejáratú 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 tényezőkön 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 vezetés 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 1.117.221 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:

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Értékesítés árbevétele	133.966	73.284
Szolgáltatásnyújtás árbevétele	244.837	552.018
	378.803	625.302

A Csoport az előző évben értékesítette több leányvállalatát, melynek következtében a beruházási szerződésekből származó tevékenység előző évi eredménye a megszűnő tevékenységek eredményének bemutatását tartalmazó 35. számú jegyzetben került bemutatásra.

6. Befektetésből származó bevétel

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó Időszak ezer Ft	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Bérleti díjakból származó bevétel Operatív lízingből származó bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	10.987.549	10.547.082
	10.987.549	10.547.082
Leányvállalatok értékesítésének eredménye Befektetési célú ingatlant tulajdonló leányvállalatok értékesítésének eredménye	8.486.885	0
	8.486.885	0
Kamatbevétel Bankbetétek	224.188	117.133
	224.188	117.133
Kapott osztalék	0	116.000
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)	0	985
	19.698.622	10.781.200

A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 3.795.626 ezer Ft (2014: 3.619.694 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 88.709 ezer Ft (2014: 116.069 ezer Ft).

7. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Egyéb adók és járulékok	-688.575	-767.564
Társult vállalkozások értékének növekedése	510.044	62.590
Külföldi devizák nettó nem-realizált átváltási vesztesége - / nyeresége	-379.395	5.506
Kapott kártérítés, késedelmi kamat	229.381	88.278
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke	-183.415	-546.656
Céltartalékok változása	101.680	-131.565
Bírság és kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	-94.057	-11.830
Kapott támogatás	16.750	23.956
Elengedett követelések, átvállalt tartozások	13.361	0
Követelésekre elszámolt értékvesztés	-6.249	-14.576
Adott támogatás	-6.118	-35.489
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó veszteség	-126	-41.670
Egyéb	127.000	226.000
	<u>-359.719</u>	<u>-1.143.020</u>

8. Finanszírozási költségek

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Banki folyószámlahitelek és kölcsönök kamata	2.681.756	2.815.079
Pénzügyi lízingből származó kötelezettségek kamata	23.029	26.795
	<u>2.704.785</u>	<u>2.841.874</u>

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

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Az adóráfordításokat az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfordítás	115.459	34.147
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszafrásához kapcsolódó halasztott adóbevétel	25.328	-1.037.969
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adó	97.602	-238.347
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevétel / adóráfordítás -	238.389	-1.242.169

9.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	12.958	325.099
	12.958	325.099
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	14.206	6.066
	14.206	6.066

9.3 Halasztott adók egyenlege

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Átmeneti eltérések		
Tárgyi eszközök	-2.263.321	-2.431.412
Kamat-swap ügyletek	491.784	589.386
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	179.370	239.803
Céltartalékok	31.389	21.221
Kétes követelések	9.435	16.316
Halasztott bevételek	-11.572	-11.572
	-1.562.915	-1.576.258
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteség	2.525.621	2.661.894
	2.525.621	2.661.894
Nettó halasztott adó eszköz	962.706	1.085.636

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>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	1.756.612	1.894.899
Halasztott adó kötelezettségek	793.906	809.263

Az adófizetési kötelezettség az alábbiak szerint vezethető le a számviteli eredményből:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Adózás előtti eredmény	8.858.250	-5.124.795
Adófizetési kötelezettség 10%-kal számítva	885.825	-512.480
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	29.409	407.706
Adómentes jövedelem hatása	-823.732	-35.560
Le nem vonható költségek hatása	25.880	59.595
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	-64.019	20.311
Halasztott adófizetési kötelezettség hatása	86.394	-955.581
Jogsabály alapján fizetendő minimum adó	1.030	12.186
Jövedelemadó ráfordítás (+) bevétel (-)	140.787	-1.003.822

10. Ingatlanok, gépek és berendezések

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	3.745.829	4.042.354
Halmazott értékcsökkenés	-756.450	-662.021
	<u>2.989.379</u>	<u>3.380.334</u>
Ingatlanok	732.749	710.591
Gépek és berendezések	599.354	598.316
Folyamatban lévő beruházások	1.585.938	2.071.427
	<u>2.918.041</u>	<u>3.380.334</u>

	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2013.12.31-én	1.533.802	2.368.699	2.997.674	6.900.175
Növekedés	318	91.652	2.762.770	2.854.740
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-3.571.233	-3.571.233
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-468.954	-1.554.590	-117.784	-2.141.328
Egyenleg 2014.12.31-én	1.065.166	905.761	2.071.427	4.042.354
Növekedés	71.984	106.464	9.157.364	9.335.812
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-9.465.913	-9.465.913
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-60.822	-176.940	-237.762
Egyenleg 2015.12.31-én	1.137.150	951.403	1.585.938	3.674.491

	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
Egyenleg 2013.12.31-én	326.775	1.137.503	0	1.464.278
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	63.517	121.837	0	185.354
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	586	0	586
Kivezetés	-35.716	-952.481	0	-988.197
Egyenleg 2014.12.31-én	354.576	307.445	0	662.021
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	49.825	98.951	0	148.776
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	0	-54.347	0	-54.347
Egyenleg 2015.12.31-én	404.401	352.049	0	756.450

	Ingatlanok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Nettó érték				
Egyenleg 2015.12.31-én	732.749	599.354	1.585.938	2.918.041

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

11. Befektetési célú ingatlanok

	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	102.632.766	99.998.211
Halmozott értékcsökkenés	-20.446.673	-17.076.193
	<u>82.186.093</u>	<u>82.922.018</u>
Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok	3.116.052	3.319.287
Befektetési célú ingatlanok	79.070.042	79.602.731
	<u>82.186.093</u>	<u>82.922.018</u>

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Bekerülési érték			
Egyenleg 2013.12.31-én	4.357.087	93.289.266	97.646.353
Növekedés	1.344	3.477.669	3.479.013
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-1.127.155	-1.127.155
Egyenleg 2014.12.31-én	4.358.431	95.639.780	99.998.211
Növekedés	2.467	9.284.998	9.287.465
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-6.652.910	-6.652.910
Egyenleg 2015.12.31-én	<u>4.360.898</u>	<u>98.271.868</u>	<u>102.632.766</u>

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmozott értékcsökkenés			
Egyenleg 2013.12.31-én	833.519	12.690.513	13.524.032
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	205.625	3.467.953	3.673.578
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	2.126	2.126
Kivezetés	0	-123.543	-123.543
Egyenleg 2014.12.31-én	1.039.144	16.037.049	17.076.193
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	205.702	3.436.090	3.641.792
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	0	-271.312	-271.312
Egyenleg 2015.12.31-én	1.244.846	19.201.827	20.446.673
	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Nettó érték			
Egyenleg 2015.12.31-én	3.116.052	79.070.041	82.186.093

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek: 20 év

A befektetési célú ingatlanok valós értéke 2015. december 31-én 127.913.779 ezer Ft (2014. december 31-én 131.901.082 ezer Ft).

12. Goodwill

	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	1.117.221	1.117.221
Halmozott értékvesztés	0	0
	1.127.221	1.127.221

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Ingatlanfejlesztési tevékenység	1.117.221	1.117.221
	1.127.221	1.127.221

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

13. Egyéb immateriális javak

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	133.122	181.714
Halmozott amortizáció	-108.950	-154.883
	<u>24.172</u>	<u>26.831</u>
Licenszek	<u>24.172</u>	<u>26.831</u>
	<u>24.172</u>	<u>26.831</u>
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték		
Egyenleg 2013.12.31-én	216.924	216.924
Növekedés	4.843	4.843
Csökkenés	-40.053	-40.053
Egyenleg 2014.12.31-én	<u>181.714</u>	<u>181.714</u>
Növekedés	5.887	5.887
Csökkenés	-54.479	-54.479
Egyenleg 2015.12.31-én	<u>133.122</u>	<u>133.122</u>
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Halmozott amortizáció		
Egyenleg 2013.12.31-én	164.945	164.945
Tárgyévben elszámolt amortizáció	10.910	10.910
Kivezetés	-20.972	-20.972
Egyenleg 2014.12.31-én	<u>154.883</u>	<u>154.883</u>
Tárgyévben elszámolt amortizáció	7.201	7.201
Kivezetés	-53.134	-53.134
Egyenleg 2015.12.31-én	<u>108.950</u>	<u>108.950</u>

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek: 3-5 év

14. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2015.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2015.12.31	2014.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Angyal Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
	építészmérnöki		96,49	96,49
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország		
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Buda Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Váci 175 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
Ecoserwing Kft.	Vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
	ingatlanügynöki		0,00	50,05
ESTON International Zrt.	tevékenység	Magyarország		
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Millenáris Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
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	100,00
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
V17 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEPMARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország		
WEU-Invest Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	99,47	99,47
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	100,00	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

15. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

15.1 Részesedés közös vezetésű vállalkozásokban

A Társaság közös vezetésű vállalkozásai 2015.12.31-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%) 2015.12.31 (2014.12.31)
Chem-Deal Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00 (50,00)

A Chem-Deal Kft-ét 2015. október 27-én törölte a fővárosi cégbíróság a végelszámolási eljárás végeztével.

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

	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Forgóeszközök	0	2.490
Befektetett eszközök	0	638
Rövid lejáratú kötelezettségek	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Bevételek	0	18
Ráfordítások	0	394

15.2 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2015.12.31-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%) (2015.12.31 (2014.12.31))
Strabag Property and Facility Services Zrt.	építmény üzemeltetés	Magyarország	49,00 (49,00)
Unione-Clark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00 (33,33)
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (0,00)
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (0,00)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (0,00)
Bristol Irodaház Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	11,30 (0,00)

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

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Eszközök összesen	45.223.164	6.687.074
Kötelezettségek összesen	-42.083.633	-5.341.414
Nettó eszközök	3.139.531	1.345.660
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	913.048	663.336
	2015.	2014.
	január 1-től	január 1-től
	2015. december	2014. december
	31-ig tartó	31-ig tartó
	Időszak	időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Összes árbevétel	19.651.872	12.112.941
Tárgyidőszaki eredmény összesen	629.428	720.969
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	337.996	357.393

16. Egyéb eszközök

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Aktív időbeli elhatárolások	232.625	478.463
	232.625	478.463
Éven belüli	232.625	478.463
	232.625	478.463

17. Egyéb pénzügyi eszközök

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Letétbe helyezett pénzeszközök	39.000	0
Egyéb tartósan adott kölcsönök	307.000	307.000
Egyéb pénzügyi eszközök	45.670	76.011
	391.670	383.011

18. Készletek

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Alapanyagok	17.363	14.882
Befejezetlen termelés	30.889	0
Áruk	27.775	22.945
	<u>76.027</u>	<u>37.827</u>

19. Vevők és egyéb követelések

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	1.023.179	1.232.003
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-94.347	-163.162
	<u>928.832</u>	<u>1.068.841</u>
ÁFA követelés	1.503.451	115.268
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.308.634	494.978
Egyéb adó- és járulék követelések	593.200	522.873
Engedményezésből eredő követelés	474.396	557.396
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	254.358	450.000
Egyéb	188.245	220.475
	<u>4.322.284</u>	<u>2.360.990</u>
	<u>5.251.116</u>	<u>3.429.831</u>

19.1 Vevőkövetelések**19.1.1 Nem értékvesztett tételek korosító listája**

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	415.689	486.338
1-60 napja lejárt	399.479	482.538
61-120 napja lejárt	59.482	46.505
Több, mint 120 napja lejárt	148.529	53.461
	<u>1.023.179</u>	<u>1.068.842</u>

19.1.2 Értékvesztett tételek korosító listája

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	0	0
1-60 napja lejárt	0	0
61-120 napja lejárt	0	0
Több, mint 120 napja lejárt	94.347	163.162
	<u>94.347</u>	<u>163.162</u>

20. Jegyzett tőke

	2015.12.31	2014.12.31
	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 osztalékelsőbbbségi részvény	100	100
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

21. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Felhalmozott eredmény	19.663.268	22.343.587
Nyitó egyenleg	22.343.587	29.506.182
A Társaságra jutó eredmény	8.641.956	-2.861.544
Osztalékfizetés	-13.417.368	-1.270.552
Leányvállalati részesedések értékesítése	2.095.093	-3.030.499
Év végi egyenleg	<u>19.663.268</u>	<u>22.343.587</u>

22. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-2.087.418	57.708
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	976.017	-2.383.473
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-97.602	238.347
Év végi egyenleg	<u>-1.209.003</u>	<u>-2.087.418</u>

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 976.017 ezer Ft-tal csökkent, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 976.017 ezer Ft-tal növekedett. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke csökkent, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 97.602 ezer Ft-tal csökkent.

23. Nem ellenőrző részesedések

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	202.935	3.763.050
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	0	0
Részesedés a tárgyévi eredményből	75.507	24.962
Leányvállalati részesedések értékesítése	-105.105	-3.585.077
Év végi egyenleg	<u>173.337</u>	<u>202.935</u>

24. Hitelek

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Folyószámlahitelek	614.284	245.690
Bankhitelek	67.968.834	71.479.709
Hitelek kapcsolt felektől	36.385	0
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	<u>1.523.837</u>	<u>1.622.614</u>
	<u>70.143.340</u>	<u>73.348.013</u>
Rövid lejáratú	9.149.164	5.628.719
Hosszú lejáratú	<u>60.994.176</u>	<u>67.719.294</u>
	<u>70.143.340</u>	<u>73.348.013</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 3,86%.

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

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású kölcsönök. A referencia kamatlába magyar forintban kapott kölcsönök esetében a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott mindenkori jegybanki alapkamat, az Euróban nyújtott kölcsönök esetében EURIBOR. A kölcsönök hosszú lejáratúak, mindegyik lejáratára 2016. december 31 utáni. A kapcsolt felektől kapott kölcsönök esetében a Csoportot biztosítéknyújtási kötelezettség nem terheli.

25. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	4.917.840	5.893.857
	<u>4.917.840</u>	<u>5.893.857</u>
	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	1.146.559	1.080.069
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	3.771.281	4.813.788
	<u>4.917.840</u>	<u>5.893.857</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2015. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 4.917.840 ezer Ft-tal (2014.12.31-én 5.893.857 ezer Ft-tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 4.917.840 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>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Céltartalékok	313.888	212.208
	<u>313.888</u>	<u>212.208</u>

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

27. Egyéb kötelezettségek

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Foglaló	9.000	0
Garanciális visszatartás	23.151	0
Bérelti szerződésekhez kapcsolódó kaució	838.855	743.832
	<u>871.006</u>	<u>743.832</u>

28. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőktől kapott előlegek	6.838.475	16.606.758
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	2.226.580	328.119
Szállítói tartozások	1.588.840	1.366.829
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1.250.687	851.482
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	883.252	835.468
Egyéb	586.183	407.485
	<u>13.374.017</u>	<u>20.396.141</u>

29. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	72.793	89.365
Hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	1.451.044	1.533.250
	<u>1.523.837</u>	<u>1.622.614</u>

Minimális lízingdíjak jelenértéke

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	72.793	89.365
1 éven túl de 5 éven belül	291.282	294.383
5 éven túl	1.159.762	1.238.866
	<u>1.523.837</u>	<u>1.622.614</u>

Minimális lízingdíjak

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	99.628	101.377
1 éven túl de 5 éven belül	407.965	409.263
5 éven túl	1.351.383	1.566.310
	<u>1.858.976</u>	<u>2.076.950</u>
Ebből: jövőbeli finanszírozási költségek	<u>335.139</u>	<u>454.336</u>
Minimális lízingdíjak jelenértéke	<u>1.523.837</u>	<u>1.622.614</u>

A pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek teljes összege befektetési célú ingatlan lízingjéhez kapcsolódik. A lízing tárgyat képező ingatlan megvásárlására a Csoportnak a futamidő lejártával opciója van.

30. Pénzügyi instrumentumok

30.1 A tőke kockázat 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 eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

30.1.1 Az idegen tőke aránya

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	70.143.340	73.348.014
Készpénz és bankszámlák	<u>-8.929.758</u>	<u>-24.719.602</u>
Nettó idegen tőke	<u>61.213.582</u>	<u>48.628.412</u>
Saját tőke (ii)	<u>18.700.373</u>	<u>20.464.104</u>
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	<u>30,5%</u>	<u>42,1%</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

	2015.12.31	2014.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	8.929.758	24.719.602
Kölcsönök és követelések	2.883.494	1.901.852
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	1.523.837	1.622.614
Hitelek	68.619.503	71.725.399
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	4.917.840	5.893.857

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 Euróban 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 3,86% (lásd 24. számú jegyzet). A beszámolási időszakra jutó fizetett kamat 2.704.785 ezer Ft. A kamatláb 1%-os változása esetén a fizetendő kamat éves összege 701.433 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 4.917.840 ezer Ft (2014.12.31-én 5.893.857 ezer Ft). (lásd 25. számú jegyzet). A kamatlábak 100 bázisponttal történő változása esetén az egyéb pénzügyi kötelezettségek értéke 1.762.191 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.

2015.12.31-én	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
Hitelek	677.188	709.176	7.762.800	16.658.463	44.335.713
Kamat-swap ügyletek	0	426.405	720.154	2.738.639	1.032.642

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

2014.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	283.344	668.976	4.676.399	24.151.308	43.567.986
Kamat-swap ügyletek	0	413.722	666.347	3.016.557	1.797.233

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

	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	36.385	0
	36.385	0

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

	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2014. január 1-től 2014. december 31- ig tartó időszak ezer Ft
Igazgatóság	13.200	13.200
Felügyelő Bizottság	0	0
	13.200	13.200

32. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2015.12.31 ezer Ft	2014.12.31 ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	8.929.758	24.719.602
Folyószámlahitelek	-614.284	-245.690
	8.315.474	24.473.912

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 10.988.549 ezer Ft-ot (2014.: 10.547.082 ezer Ft) tettek ki.

35. Megszűnő tevékenységek

A Csoport 2014. november 10-én értékesített építési tevékenységet folytató alábbi leányvállalatait: Helios Energy Kft., Market Építő Zrt., Market Épületszervíz Kft., Market Generál Srl., Moratus Kft., Vilati Szerelő Kft., Market International Zrt., Market Oroszország Kft., Lipmark Kft., OK Bau Kft.

A megszűnő tevékenységek eredménye a következő táblázatban kerül bemutatásra:

	2015 ezer Ft	2014 ezer Ft
Árbevétel	0	47.339.881
Egyéb bevételek	0	1.902.703
	0	49.242.584
Költségek és ráfordítások	0	-48.103.154
Eredmény	0	1.139.430
Leányvállalatok értékesítésének eredménye	0	144.961
Megszűnő tevékenységek eredménye	0	1.284.391

A megszűnő tevékenység értékesítésének eredménye az alábbiak szerint alakult:

	2014 ezer Ft
Kapott ellenérték	2 535 000
Kivezetett nettó eszközérték	-2 390 039
Leányvállalatok értékesítésének eredménye	144 961
Megszűnő tevékenységek tárgyévi eredménye	1 139 430
Megszűnő tevékenységek eredménye	1 284 391

A megszűnő tevékenységekhez kapcsolódó cash flow:

	2014 ezer Ft
Nettó cash flow csökkenés működési tevékenységekből	-2 126 170
Nettó cash flow növekedés befektetési tevékenységekből	2 666 660
Nettó cash flow csökkenés finanszírozási tevékenységekből	-6 235 326
Megszűnő tevékenységekhez kapcsolódó pénz és pénz egyenértékes csökkenése	-5 694 836
Értékesített leányvállalatok értékesítéséből befolyt bevétel	2 535 000
Megszűnő tevékenységekhez kapcsolódó nettó cash flow változás	-3 159 836

36. Beszámolási időszakot követő események

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

37. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2016. június 6-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.