

W I N G H O L D I N G Z R T .

É V E S
J E L E N T É S

2 0 1 9



W I N G

V e z e t ő i ö s s z e f o g l a l ó j e l e n t é s

A WINGHOLDING Zrt. (továbbiakban „Társaság vagy WING csoport”) 2016 év óta a tőkepiac szereplője kötvénykibocsátás révén. A kezdetektől az igazgatóság deklarált célja volt a tőkepiaci jelenlét fenntartása, ennek megfelelően a Társaság 2018-ban kötvény cserét és új kibocsátást hajtott végre, 2019-ben a lejáró kötvényekből adódó fizetési kötelezettségét teljesítette, majd ezt követően újabb sikeres kötvénykibocsátást zárt le. A cégcsoport iránti befektetői bizalom erősödését jelzi, hogy a korábbi 3 éves futamidejű kötvény kibocsátások mellett jelentős tételben 5 éves kötvényeket is vásároltak a befektetők a 2019-es kibocsátás során. Jelenleg a Társaság által kibocsátott kötvények névértéke összesen megközelíti a 134 millió eurót.

A WINGHOLDING Zrt-nek szándékában áll a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretében is kötvényeket kibocsátani.

Az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH 2019-ben elvégezte a Társaság minősítését, melynek során legfeljebb 29 milliárd forint kötvény kibocsátásával számolt, és melynek eredményeképpen a kibocsátandó kötvények minősítése BBB- lett. A minősítés 4 fokozattal meghaladja az MNB által elvárt B+ minimum szintet.

A Társaság ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása 2019-ben is folytatódott. Ennek során:

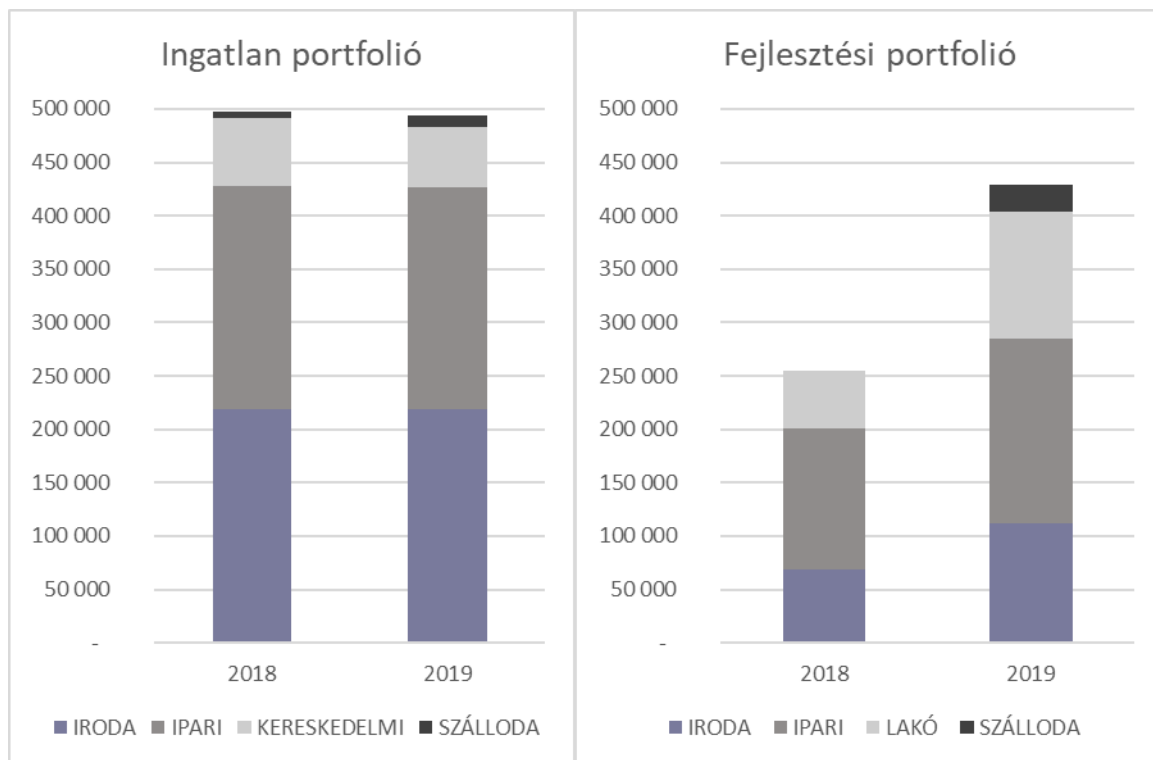
- A konszolidációs körbe tartozó Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan befektetési Alapon keresztül megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a 1117 Budapest, Szerémi út 4. szám alatt található irodaház ingatlant.
- Ugyancsak a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor V. Ingatlan befektetési Alapon keresztül megvásárlásra kerültek az Infopark B,C,I Irodaházak (székhely: 1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja).
- A Társaság közvetett tulajdonában lévő Propwin Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárolta a 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A szám alatt található Liget Center irodaházat, mely irodaház 100%-os bérbeadottság mellett működik.
- A Társaság közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. megvásárolta a Budapest IX. kerületben telekingatlannal rendelkező S-HOTEL Fejlesztő Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát. A Kft. tulajdonában lévő területre tervezett szálloda fejlesztése előkészítés alatt áll.
- Folytatódott az Angyal Irodaház átépítési munkája, melyre a Társaság közvetlen tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződést kötött. Az épület funkcióváltást követően szállodaként funkcionál a továbbiakban. Az ingatlant tulajdonló Angyal Irodaház Kft.-t 2018. decemberben a WING Csoport értékesítette a francia B&B Hotels számára vállalva a funkcióváltással kapcsolatos kivitelezési munkálatokat.
- A Társaság a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon keresztül tulajdonolt Budapest I. Krisztina körút 55. szám alatti irodaházat 2019. áprilisban a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeinek eladásán keresztül értékesítette.
- A WINGPROP Zrt. 2019. februárban értékesítette a tulajdonában lévő V175 Irodaház Kft. 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a CIB Bank Zrt. felé visszafizetésre került a Kft. fennálló hitele.
- A WING Zrt. 2019. májusban értékesítette a tulajdonában lévő Wingprojekt 6 Kft. 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjogát, amely Kft. a Corvinus Oktatási Épület és Studium Irodaházat tulajdonolja. Az üzletrész értékesítést megelőzően a fennálló hitel előtörlesztése megtörtént.

- A Társaság közvetett tulajdonában lévő WIPNORG Kft. értékesítette a tulajdonában lévő szombathelyi Praktiker áruházat és előtörlesztette hitelének jelentős részét. A kereskedelmi portfólió részeként vásárolt Family Center továbbra is a WIPNORG Kft. tulajdonában maradt.

A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is.

- A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m²-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése - bérelője 2019. első felében élt a területének bővítésére vonatkozó opciójával, ami az 54 ezer m²-en felül további 4,4 ezer m² kialakítását és bérletét jelentette. Ezzel az épület 100%-a a Magyar Telekom használatába került.
- A WING Csoport folytatta a WEPMARK Kft. tulajdonában lévő 2017-ben átadott Ericsson székház melletti építési területen megvalósítható irodaház fejlesztését. A Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződés alapján kötelezettséget vállalt az épület felépítésére. A fejlesztés befejezése 2020. Q4-re várható, a teljes bérbeadható terület meghaladja a 21 ezer m²-t. Az átadást követően az épület előre szerződött, 100%-os, BTSbérelője a Siemens-evosoft.
- A 2017-ben vásárolt 14 ha területű Üllői úti telek fejlesztése melynek során 2019-ben átadásra került a WIZZ Air Oktatási- és Szimulátorközpont. A telek további, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, aminek kihasználása érdekében a WING Csoport előrehaladott tárgyalásokat folytat és megkezdte a következő fejlesztési ütem előkészítését.
- A WING Csoport közvetlen tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárolta a természetben Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² területű ingatlan tulajdonjogát logisztikai fejlesztés céljából.
- A WING Csoport lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben Kassák Residence néven a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósul meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. Az első ütem építési munkálatai várhatóan 2020. májusában fejeződnek be. A 230 lakásos projekt 95%-a értékesítésre került.
- A lakásfejlesztési üzletág második projektje a Metropolitan Garden szintén a XIII. kerületben valósul meg. A 107 lakásos társasház átadása 2020. második felében várható.
- 2019-ben elindult a Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a Park West első fázisa, amely szintén a XIII. kerületben található. A három ütemben megvalósuló, összesen 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészeinek 45%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független.
- Ezzel párhuzamosan a Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 262 lakásból álló fejlesztésen 2019. decemberben kezdődtek meg a földmunkák.

2018. végén a WING Csoport működő ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 497.500 m² volt, amely az év során lezajlott értékesítések és fejlesztések eredményeként 2019. végére 493.500 m²-re mérséklődött (-4.000 m²). Ezzel párhuzamosan a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területek nagysága alapján - 255.000 m²-ről 2019. végére 428.400 m²-re.



A Társaság ingatlanbefektetési és ingatlanfejlesztési tevékenysége mellett az ingalanpiaci társaságokban is részesedéseket vásárolt.

A WING Csoportba tartozó WING Zrt. 2019. áprilisban megszerezte az Elitur Invest Zrt. részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként közvetetten a Strabag Property and Facility Services Zrt. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) kizárólagos tulajdonosává a társaságot alapító WING Zrt. vált. A tranzakció után a társaság NEO Property Services Zrt. néven folytatja tevékenységét.

A WING Csoport, stratégiai célkitűzéseivel összhangban, 2019-ben tovább folytatta nemzetközi terjeszkedését. A Társaság közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. 2019. őszén megvásárolta a Lisala sp.z.oo. 100%-os üzletrészt. A Lisala sp.z.oo. tulajdonolja a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzett ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonrészét megtestesítő 230.930.856 db törzsrészvényét. A tranzakció részeként a WING Csoport a vezető lengyel ingatlanfejlesztő ECHO Investment többségi tulajdonosává vált. A cégbe a WING Csoport stratégiai befektetőként száll be, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő. A Lisala p.z.oo a lengyel tőzsdei jogszabályoknak megfelelően 2020. márciusában nyilvános ajánlattételi folyamat (Public Tender Offer, PTO) eredményeként. az 55,96%-os tulajdonosi részesedését további 10,04%-kal 66%-ra növelte.

A WING Csoport pénzügyi mutatószámai a 2019. üzleti év folyamán jelentősen megváltoztak, melyhez nagy mértékben hozzájárultak a fent említett tranzakciók, továbbá a cégcsoport számviteli politikájának módosítása. A számviteli politika módosítást kötelezően visszamenőleges hatállyal alkalmazva a WING Csoport 2019. január 1-től valós értéken értékeli a befektetési célú ingatlanokat, melynek eredményeként a saját tőke 2018. december 31-i értéke 71 milliárd Ft-tal növekedett.

A WING Csoport saját tőkéje 2019-ben a tranzakciók és a cégcsoport működése következtében további 68,5 milliárd Ft összeggel növekedett, a mérlegfőösszeg értéke pedig több, mint 2,4-szeresére, 407,8 milliárd Ft-tal, összesen 691,8 milliárd Ft-ra növekedett.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2019. pénzügyi év során 17,5 milliárd Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (14,5 milliárd Ft), a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok értékesítésének eredményét (6 milliárd Ft), valamint az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelése eredményét tartalmazza (-3,1 milliárd Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele jelentősen, 35,3 %-kal, 3,8 milliárd Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. Ennek oka, hogy a WING Csoport ingatlan állománya jelentősen növekedett.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgydíszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözlet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 28,1 milliárd Ft.

Az eszközök értékének fent említett 407,9 milliárd Ft összegű növekedéséből 340,3 milliárd Ft összeget a befektetési célú ingatlanok, a készletek (jellemzően folyamatban lévő lakóingatlan-fejlesztések értéke) és a készpénz és bankszámlák egyenlegének növekedése eredményezett.

A hitelek és kötvénytartozások teljes összege 250,6 milliárd Ft-tal növekedett 2018. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya az előző évhez képest tovább javult, a rövid lejáratú hitelek állománya a teljes hitelállományhoz képest 15%-ról 11%-ra csökkent.

A WING Csoport 2019. december 31-én 4,4 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2018. december 31-én: 3,6 milliárd Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, ezer HUF

2019. december 31.

Befektetésből származó bevétel	17 549 951
Árbevétel	35 658 562
Részesedés társult vállalkozások eredményéből és társult vállalkozások értékesítésének eredménye	7 150 419
Működési költség	-36 698 838
Egyéb bevételek és ráfordítások	4 897 973
EBITDA	28 094 501
Értékcsökkenés és amortizáció	-1 375 378
Finanszírozási költségek	-4 782 826
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözlet előtti eredmény	21 936 297

T a r t a l o m j e g y z é k

- Üzleti környezet
- Célok és stratégia
- Kockázati tényezők és kezelésük
- Pénzügyi elemzés
- Soron kívüli tájékoztatások
- Események
- Nyilatkozat
- Évközi konszolidált pénzügyi kimutatások

V e z e t ő s é g i j e l e n t é s

ÜZLETI KÖRNYEZET

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. Míg globális szinten a gazdasági növekedés üteme lelassult 2019-ben, addig az Európai Unió növekedési centruma a visegrádi régió volt. A régió országainak (beleértve Magyarországot) GDP növekedése duplája volt az eurózóna bővülésének.

Az elmúlt években meglévő dinamikus gazdasági növekedés mellett a lakossági megtakarítások, illetve a vállalati beruházási ráta is egyaránt növekedett, az ország külső finanszírozási képessége pedig tartósan pozitív volt. Az ország nettó külső adóssága 2019. végére historikus mélypontra csökkent, mely a GDP 8,4 százaléka.

Az eddigi kedvező makrogazdasági környezetet ugyanakkor a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány néhány hét leforgása alatt teljesen újra írta. Magyarországon az addigi stabil gazdasági növekedés, tartósan alacsony munkanélküliség, javuló országkockázat a vírus terjedésének köszönhetően bizonytalanabbá váltak, hiszen ez a külső sokk minden ország gazdaságát drámaian érintette. A legfontosabb és a WING Csoportot is közvetlenül érintő kérdés így a vírus okozta gazdasági visszaesés mértéke, ami nagyban függ a vírus elhúzódásának idejétől.

A nemzetközi makrogazdasági környezetet eddig is jellemző bizonytalanságot tehát egy korábbiakban nem tapasztalt külső tényező rendkívül magas szintre emelte. Nagy kérdés ugyanakkor, hogy az egyes országok, illetve az EU gazdaságélénkítő csomagjai milyen mértékben tudják csökkenteni a járvány okozta negatív gazdasági hatásokat.

A koronavírus gyors terjedése miatt bizonytalanság lett úrrá a tőke-, illetve pénzpiacokon, így az eddig tapasztalt likviditásbőséget felváltotta a befektetők (mind vállalati, mind magánszemélyek) általi pénzkivonás mind a tőzsdei, mind a kötvénypiacokról. A reáleszközökbe (pl. ingatlan) történő tőkeallokáció a vírus okozta bizonytalanságot követően várhatóan ismét felértékelődik.

A magyar gazdaság fundamentumai erősek: az elmúlt időszakban a magyar makrogazdaság egyensúlyban volt, illetve a külső és belső sérülékenység is csökkent. Az ország fundamentális kilátásai és kockázati besorolása a vírushelyzet kirobbanását követően nem változott.

A koronavírus járvány kirobbanását megelőzően a magyar bankrendszer tőkeellátottsága kiváló volt, ugyanakkor a jelenlegi helyzet kivárára sarkall mindenkit, új hitelek kihelyezése rövid távon nem várhatóan lassulást fog mutatni. Az MNB és a Magyar Állam által bevezett piacstabilizáló intézkedések közül ugyanakkor kiemelendő a hiteltörlesztési moratórium, mely alapján 2020.12.31.-ig nem szükséges a 2020.03.18. előtt felvett hitelek tőke- és kamatterheinek megfizetése. Ez az intézkedés a WING Csoport hiteleit is érinti, így a Társaság jelentős összegű kifizetések alól mentesülhet 2020-ban.

A magyar gazdaság 2019. során is erős növekedést mutatott, a **GDP növekedési üteme** 4,9%-kal meghaladta az előző évit. A növekedéshez a legtöbb nemzetgazdasági ág hozzájárult, ezek közül legnagyobb mértékben az építőipar segítette a növekedést. Az MNB 2020. márciusi inflációs jelentése szerint 2020-ra a bővülésben némi lassulás várható, mely előjelzés még nem vehette teljes mértékben figyelembe a járvány potenciális, negatív hatásait.

Az **ipari termelés bővülése** - a 2018. évi 3,5% után – 5,4%-os szintet ért el. Az **építőipar** teljesítménye 2018. után 2019-ben is 22%-al bővült, mely erőteljesen járul hozzá GDP növekedéséhez.

A kiskereskedelmi forgalom 6%-kal bővült 2019. során.

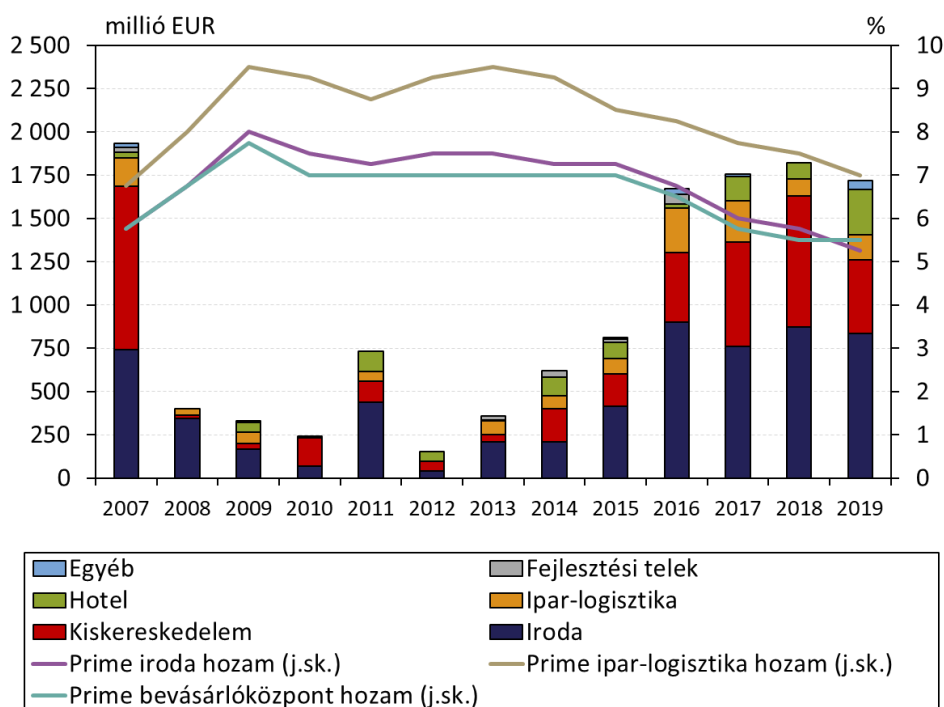
A munkanélküliségi ráta 2019. végén továbbra is rekord-alacsony szinten állt: a pénzügyi válságot követő időszak kétszámjegyű rátájával szemben 2019. negyedik negyedévének végén 3,4%-on állt. Az eddig pozitív folyamatra ugyanakkor a vírushelyzet negatív hatást fejt ki, ami rövid távon várhatóan a ráta érdemi növekedését okozza majd.

Az éves **infláció** mértéke 2019-ben 3,4% volt. Az infláció várható alakulását a jelenlegi helyzetben nehéz előre jelezni, mivel sok a bizonytalan tényező. Ugyanakkor az MNB előrejelzése alapján arra számíthatunk, hogy 2020-ban az inflációs célt alulmúló, 2,6-2,8%-os érték várható.

A **forint árfolyama** 2019. első félévében a 323 és 327 közötti sávban mozgott az euróval szemben, ezt követően további gyengülés kezdődött és év végén 330 HUF/EUR árfolyamon zárt. 2020. január végére a forint 340-re gyengült az euróval szemben, majd a vírus okozta globális kockázatok növekedésével fokozatosan tovább gyengült, mely beleillik a régiós folyamatokba. (MNB Inflációs Jelentés 2020. március)

Az **ingatlanbefektetési piacon** továbbra is élénk kereslet mutatkozott 2019-ben, az éves befektetési volumen negyedik éve érte el az 1,7 millió eurót.

Befektetési volumen Magyarországon szektoronként



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, CBRE Hungary Investment Snapshot 2019 Q4

A befektetők összetétele jelentősen megváltozott a pénzügyi válság óta. Míg 2006-2007-ben az Egyesült Királyság, Németország és Ausztria volt a legnagyobb tőkeküldő ország, addig 2017-ben a dél-afrikai befektetők voltak a legaktívabbak. 2018-ban a magyar ingatlanalapok vásároltak a legnagyobb volumenben, 2019-ben a befektetési volumen 74%-a származott belföldi tőkéből.

A koronavírus okozta piaci változások miatt a befektetők „wait and see” üzemmódba váltottak, a folyamatban lévő tranzakciók nagy részénél a zárás várhatóan a tervezettnél későbbre tolódik és a gazdasági, illetve ingatlanpiaci helyzet stabilizálódásának függvényében realizálódik.

Hozamok tekintetében – CBRE Research elemzése alapján – 2019. végén a prémium irodapiaci hozam 25 bázispontos csökkenést követően 5,25%-on állt. A bevásárlóközpontok és a high street retail ingatlanok prémium hozama továbbra is 5,5%. A prémium ipari ingatlanok hozama a rendelkezésre álló A kategóriás állomány szűkössége miatt az elmúlt időszakban tovább csökkent, elérve így a 7,0%-os hozamszintet.

Az **irodapiac** a CBRE Research elemzése alapján 2019-ben az újonnan átadott épületek volumene elérte az 70.500 m²-t, ami a 2018-as volumennek mindössze harmada. 2019-ben a teljes bérleti aktivitás (TLA) meghaladta a 637.000 m²-t, amely messze felülmúlta a korábbi évi rekord volument (535.000 m²-t). A TLA 57%-ban új szerződések, előbérletek és területbővülésből, míg 43% hosszabbításokból épült fel. A kihasználatlansági ráta 170 bázisponttal az előző évi érték alatt, rekord alacsony szinten, 5,6%-on állt. Az átlagos kínálati bérleti díjszínvonal 2019-ben is emelkedő tendenciát mutatott, 2019. végén elérte a 13,0 €/m²/hónap szintet, míg az A kategóriás irodaházak esetében a 15,3 €/m²/hónap szintet, ami 3,6%-os növekedést jelent éves bázison mérve.

Az **ipari ingatlanok** piacán 2019. viszonylagos eseménytelenséggel zárult. Az év során az új átadások volumene (64.000 m²) mindössze a fele volt a 2018-as értéknek. Az átlagos üresedési ráta tovább csökkent, 2019 végén újabb rekordot döntve, 1,9 %-on állt. Az év végén összesen 41.600 m² üres terület található, melynek 66%-a az ipari ingatlanokhoz kapcsolódó irodaterület. Raktárak tekintetében még ennél is alacsonyabb, 0,7 % az üresen álló területek aránya. Az előkészítés alatt álló, illetve folyamatban lévő fejlesztések összvolumene összesen 162.900 négyzetméter Budapesten és környezetében. A bérleti díjak tekintetében további emelkedés volt tapasztalható az elmúlt 12 hónapban, ugyanakkor a trendet jelző épületek listája egyre szűkebb. A meglévő big-box ingatlanok esetében 4,6 €/m²/hó körüli, míg az új fejlesztések tekintetében elérheti a 4,95 €/m²/hó-t a kínálati bérleti díj.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A Társaság célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak elsősorban kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések, valamint lakóingatlan-fejlesztések professzionális megvalósítása révén. A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. A kisebb alapterületű és belmagasságú, de a városközpontokhoz jóval közelebbi ipari/logisztikai ingatlanok piacán új fejlesztési lehetőségek értékelésén, illetve előkészítésén dolgozik a WING Csoport. Mindezeket túl a Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A 2017. végén elindított lakófejlesztési üzletág első fejlesztése 2020. folyamán zárul, további három fejlesztés folyamatban van, egy pedig előkészítés alatt áll. Miután 2017. végén átadásra került az ibis Styles Budapest Airport Hotel, a WING Csoport további szállodafejlesztési lehetőségek felkutatásán kezdett el dolgozni, aminek eredményeként a cégcsoport 2019-ben több szállodafejlesztési projekt előkészítését is megkezdte. A WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken tevékenységét fenntartani, illetve fokozni, amint a piaci feltételek ezt lehetővé teszik.

A WING Csoport a fenti ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenysége mellett, ahhoz azonban szorosan kapcsolódva, története során az ingatlanszolgáltatások (tervezés, kivitelezés, üzemeltetés, értékesítés) területén is több érdekeltségre tett szert, melyek közül jelenleg a tervezés, az üzemeltetés és a fővállalkozás területén rendelkezik leányvállalatokkal.

Amellett, hogy a WING Csoport mindenkori érdekeltségei osztalékfizetésükkel erősítik a WING Csoport likviditását és eredményességét, közvetett úton sok egyéb formában járulnak hozzá a WING Csoport sikerességéhez.

1. A cégcsoporton belüli együttműködés célja elsősorban az egyes vállalkozások üzletszerzésének támogatása, kiegészítése, illetve közös ajánlatok révén összekapcsolása.
2. A cégcsoporton belüli együttműködés lehetővé teszi, hogy az értékteremtési ciklus során keletkező üzleti lehetőségek minél nagyobb köréről legyen közvetlen információja a Társaságnak, ami a döntéshozatali informáltságot és megalapozottságot erősíti.
3. A Társaság stratégiai, üzleti-irányítási és szakmai kontrollt gyakorol a cégcsoporton belüli vállalatok felett, ami azok üzleti sikerességét erősíti. Ugyanakkor maga is alkalmazza és közvetíti a csoporton belüli vállalkozások valamelyikében sikeresen működő, azaz „best practice” megoldásokat.

Miközben a WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, imázsa, sikeressége, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt elsősorban a hazai piacon végzi tevékenységét, de folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját. Ennek eredményeként a WING Csoport 2018. elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházat tulajdonló társaságban.

A Társaság stratégiájában meghatározott célok mentén 2019-ben tovább folytatta a befektetési lehetőségek vizsgálatát a környező országokban, melynek eredményeként az év végére nagy előrelépés következett be a cégcsoport életében. 2019. októberében a WING Csoport adásvételi szerződést írt alá a vezető lengyel ingatlanfejlesztő, a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA többségi tulajdonrészének megvásárlására. A cégbe a WING Csoport stratégiai befektetőként szállt be, ezzel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépve elő.

A Társaság üzleti céljait saját erőforrásaira alapozva, azokat mozgósítva éri el. Ingatlanfejlesztési és – befektetési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projektársaságokban végzi. Ugyanakkor különböző, egyedi szempontok miatt a WING Csoport eddig is több esetben lépett különböző jogi konstrukcióban partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel. A korábbi és fennálló partnerségek esetében a Társaság határozottan képviseli saját üzleti érdekeit és igyekszik maximálisan kihasználni a partnerségben rejlő szinergiák adta lehetőségeket.

A Társaság eltökélt a magas professzionális és magas etikai szint belső fenntartásában és külső képviselete irányában. Ennek érdekében menedzsment feladatokkal a hazai ingatlanpiac legkiválóbb, leghozzáértőbb szereplőit bízta meg, akik a korábban, részben máshol megszerzett tudásukat és tapasztalataikat kamatoztatják a WING Csoport érdekében. Munkájuk fontos része a WING Csoporthoz junior pozícióban csatlakozó, tehetséges munkatársak szakmai képzése, irányítása és munkájuk, valamint az üzleti partnerekkel folytatott kommunikációjuk kontrollja. A WING Csoport stratégiájának fontos eleme a munkaerő-fluktuáció alacsony szinten tartása, a sikeres és példamutató munkatársakkal való hosszú távú együttműködés kialakítása, melynek fontos eleme a munkatársak eszmei és versenyképes, anyagi jutalmazása.

A Társaság valamennyi management feladatát a WING Zrt. látja el, mely cég a munkatársak munkaadója is egyben. A Társaság érdekeltségeit irányító munkavállalók a WING Zrt.-vel állnak munkaviszonyban.

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSÜK

Az ingatlanbefektetési tranzakciók hosszúsága és az átvilágítás magas költségvonzata miatt az ingatlan, mint eszközkategória az egyik legkevésbé likvid eszköznek tekinthető. A likviditási kockázatok a makrogazdasági kockázatokkal általában egy irányba változnak. A kockázatoknak ezen fajtájára a szabályozási környezet változása is jelentős hatással bír.

Kivitelezési kockázat

A 2010-15 közötti évben megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. A megrendelések növekedésével ezt követően sem tudtak lépést tartani az építőipari kapacitások. Az így kialakult jelenlegi is alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek tovább növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére. A 2020. márciusában kezdődött járványnak az ingatlanszektorra és az építőiparra gyakorolt negatív hatását részben a kormány és az MNB ellenkező hatású válságkezelési intézkedései miatt sem lehet egyelőre felmérni. Ugyanakkor elmondható, hogy a WING Csoport piaci ereje és megbízhatósága építőipari partnerei számára is fontos tényezők, melyeknek köszönhetően kapacitáshiánnyal nem kell számolni. Az emelkedő építőipari áraknak pedig az értékesítési, bérbeadási árak növekedésének rugalmassága szab felső határt.

Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfolión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 12%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 24% alatt marad. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Mindezek fényében a koronavírus járvány kibontakozásával egyidőben a WING Csoport elkezdte vizsgálni azokat az alpiacokat, melyen ingatlanportfolióval rendelkezik. Legnagyobb kockázati kitettség a kiskereskedelmi piacon jelezhető előre, ugyanakkor az ingatlanportfolió ezen elemei magas bérbeadottságuk és versenyképes bérleti díjszintjük miatt, valamint konzervatívabb finanszírozottságuk miatt nem jelentenek potenciális veszélyforrást. A WING Csoport számottevő és tartós bérleti bevétel kiesés mellett is szilárd pénzügyi lábakon áll, így nem jelent veszélyt a működésére a bérlők egy részének felmondása, abban az esetben sem, ha a hitelek adósságszolgálatára 2020. során töretlenül folytatódik.

A Társaság a kiskereskedelemében, vendéglátásban működő bérlői megsegítése és megtartása érdekében, különösen olyan bérlők esetében, akik működésük teljes, vagy részleges szüneteltetésére kényszerültek átmeneti jelleggel a bérleti díjfizetés terhének megkönnyítésére tett ajánlatot. Az ennek eredményeképpen esetleg elmaradt bérleti díjak megfizetése ugyanakkor a járványhelyzet rendeződését követően minden esetben esedékessé válik.

A kiskereskedelmi bérlőkön kívül az egyéb alpiacok bérlői közül az iroda bérlőknél nem tapasztalható különösebb probléma, míg a logisztikai/ipari bérlők piaca kifejezetten kedvező helyzetbe került, új szerződések is kötöttek a vírus helyzet fokozódását követően is.

A szálloda üzletágban a megnövekedett reptéri cargo forgalom nagyrészt kompenzálni tudja a vírus miatt leállt utasforgalmi közlekedés következtében fellépő bevételkiesést az ibis Styles Budapest Airport Hotelnél.

A WING Csoportnak összesen közel 400 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban igazán jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára.

Lakószegmens kockázata

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége 2017. során lakó üzletággal bővült, mely a piaci viszonyok miatt az azóta eltelt időszakban kiemelkedően jól teljesített. A koronavírus járvány ugyanakkor a lakáseladásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a vírushelyzet meddig áll fenn. Tekintettel a Társaság lakóprojektjeinek magas értékesítettségi szintjére nem indokolt az ezen projektekkel kapcsolatos várakozások felülvizsgálata. A járvány elhúzódásának időbeliségén túlmenően a hazai gazdaságélénkítő intézkedések is hatással lehetnek a szektorra.

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy kis része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel mindössze 4,3%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra ezzel is segítve bérlőit. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az EUR/HUF árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakokra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WING Csoport ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések 7-13%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési munkatársak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete stabil, pozitív. Ez az állítás az operatív működés tekintetében a járványügyi helyzetben is igaz. A fejlesztések és bérbeadások semmilyen érdemi késedelmet nem szenvednek a Társaságnál is bevezetett távmunka-megoldások ellenére. A Társaság felvevő piaci tekintetében a tavaszi bizonytalanság elmúltával várhatóan pozitív hangulat és az átmeneti lassulást kompenzáló élénkülés lesz jellemző 2020. második felében. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől jelenleg is rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani.

PÉNZÜGYI ELEMZÉS

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2019. pénzügyi év során 17.549.951 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (14.554.987 ezer Ft), valamint a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok és befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (5.999.331 ezer Ft), valamint az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelése eredményét tartalmazza (-3.095.040 ezer Ft). A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele jelentősen, 35,33%-kal, 3.800.631 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. Ennek oka, hogy a WING Csoport ingatlanállománya jelentősen növekedett. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye (5.999.331 ezer Ft) a WINGPROJEKT 6 Kft. üzletrészei, a Váci 175 Irodaház Kft. üzletrészei értékesítésének eredményét, valamint a Boreasz Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei értékesítésének eredményét tartalmazza. A 2018. évben kimutatott, újramegállapított összeg (2.515.056 ezer Ft) a WEPMARK Kft. üzletrészei és az Agyal Irodaház Kft. üzletrészei értékesítésének eredményét tartalmazta.

Az árbevétel összege jelentősen, 30.637.397 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport bővülése. A WING Csoport az év folyamán megszerezte a NEO Property Services Zrt., valamint a Lisala sp. z o.o. üzletrészeinek 100%-át. Az említett két vállalat, illetve vállalatcsoport első konszolidációja eredményeként a WING Csoport árbevétele több, mint 24 milliárd Ft-tal növekedett. A 2019. év folyamán a Csoport szállodai szolgáltatásból 1.492.060 ezer Ft árbevételt (2018: 1.227.400 ezer Ft), alapkezelői tevékenységből 617.269 ezer Ft árbevételt (2018: 514.634 ezer Ft) realizált. A Csoport beruházási szerződésekből összesen 5.900.168 ezer Ft (2018: 2.150.674 ezer Ft) árbevételt számolt el. A Csoport által nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatások árbevétele növekedett (369.725 ezer Ft-tal), míg a tervezői, építésmérnöki szolgáltatás árbevétele elmaradt az előző évi összegtől (136.863 ezer Ft-tal).

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege az cégcsoportban bekövetkezett említett változások következtében 23,5 milliárd Ft-tal növekedett. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz, valamint a beruházási szerződésekhez kapcsolódik.

A személyi jellegű ráfordítások főként az cégcsoport bővülése miatti létszám növekedés miatt növekedtek az előző évhez képest. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2019-ben 1.267 fő, melyből a Neo Property Services Zrt. létszáma 642 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 423 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege a hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások növekedése mellett 48,4%-kal, összesen 1.723.878 ezer Ft-tal növekedett. A hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások a befektetési célú ingatlanok állományának növekedése miatt növekedett. A tárgyidőszakban a hitelfelvételből befolyt összeg 53.587.592 ezer Ft, a hitelek törlesztésének összege 5.518.338 ezer Ft. A kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg a tárgyében 32.961.050 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon, így 2019. december 31-én is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli.

A devizás tételek ártértékelési különbözeteiként a WING Csoport az összes átfogó eredményében 1.486.369 ezer Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A forint/euró árfolyam 2019. december 31-én 330,52 Ft/euró, 2018. december 31-én 321,51 Ft/euró volt, a forint/zloty árfolyam 2019. december 31-én 77,59 Ft/zloty

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 193.204.310 ezer Ft-tal növekedett, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A nettó növekedést eredményező legjelentősebb tételek: i) A Csoport 2019. év folyamán cégvásárlások során összesen 190.144.604 ezer Ft összegben szerzett befektetési célú ingatlanokat. A felvásárolt cégek közül a legjelentősebb a Lisala sp. z o.o. 100% részesedésének megvásárlása ii) A Gladiátor ingatlanbefektetési alapok által végrehajtott ingatlan beszerzések értéke összesen 18.848.886 ezer Ft. iii) A Csoport leányvállalatai összesen 6.054.490 ezer Ft értékben vásároltak befektetési célú ingatlanokat iv) Befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok, valamint befektetési célú ingatlan értékesítés következtében kivezetett befektetési célú ingatlanok értéke 26.431.456 ezer Ft. A Csoport 2019. év során a WINGPROJEKT 6 Kft. és a Váci 175 Irodaház üzletrészeit, valamint a Manhattan Development Global Kft. tulajdonában álló egyik befektetési célú ingatlan értékesítette. v) A befektetett eszközök valós értékre történő ártértékelési különbözete negatív 3.095.040 ezer Ft.

A forgóeszközök állományának növekedésének legfőbb oka a készletek, valamint a pénzeszköz állományának növekedése. A készletek között kimutatott legjelentősebb tételek a lakóingatlan-fejlesztések helyszíneül szolgáló telkek, valamint a lakóingatlan-fejlesztések aktivált költségei. A készletek jelentős növekedésének oka a cégvásárlás során megszerzett készletek értéke (101 milliárd Ft). A készletek értékét a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap értékesítése 8.422.204 ezer Ft-tal csökkentette. A pénzeszközök értéke 2019. december 31-i fordulónapon 87.233.433 ezer Ft, mely 48.639.059 ezer Ft-tal meghaladja az egy évvel korábbi fordulónapon kimutatott összeget, melyből cégvásárlás során a Csoport 26 289 771 ezer Ft-ot szerzett.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (19.049.980 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (5.872.070 ezer Ft), valamint cégvásárlás és tőkeemelés során keletkezett nem ellenőrző részesedések növekedése (55.433.335 ezer Ft), valamint az egyéb átfogó eredmény elszámolása (-84.226 ezer Ft) eredményeként 68.526.019 ezer Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 250.671.161 ezer Ft-tal növekedett 2018. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2019. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 196.241.249 ezer Ft. A rövid lejáratú hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások aránya tovább javult, a rövid lejáratú hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások állománya a teljes állományhoz képest 15%-ról 11%-ra csökkent.

A WING Csoport 2019. december 31-én 4.391.138 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2018. december 31-én: 3.612.374 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét.

Soron kívüli tájékoztatások

(2019. január 1. – 2019. december 31. között megjelent tájékoztatások)

<i>Dátum</i>	<i>Hír típusa</i>	<i>Rövid tartalom</i>
2019. február 1.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2019. február 5.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2019. február 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész akvizíció
2019. február 27.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2019. február 27.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés és hitel visszafizetés
2019. április 17.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció és hitelszerződés aláírása
2019. április 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan értékesítés
2019. április 30.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitel visszafizetés
2019. április 30.	Rendkívüli tájékoztatás	Közzgyűlés napirendi pontjai
2019. május 15.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2019. május 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2019. május 22.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés
2019. június 11.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2019. június 24.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2019. július 02.	Hírdetmény	Kötvényprogram
2019. július 09.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2019. augusztus 27.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelminősítés
2019. szeptember 19.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2019. szeptember 23.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2019. október 16.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész akvizíció
2019. november 08.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2019. december 13.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész akvizíció lezárása
2019. december 13.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása

ESEMÉNYEK

Szerémi Irodaház megvásárlása

A WING csoport a 2015. évben kötött előszerződéses kötelezettsége alapján, 2019. január 31-én a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alapon keresztül megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a 1117 Budapest, Szerémi út 4. (illetve Kaposvár utca 3-11.) szám alatt található 12.000 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaház ingatlant, melynek bérlőkkel való feltöltése lendületesen halad.



Infopark B, C, I Irodaházak megvásárlása

A WING Csoport 2019. február 4-én a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor V. Ingatlan Befektetési Alapon keresztül megvásárolta az Infopark B, C, I Irodaházakat (1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja). A három irodaház összes bérbeadható területe 30.100 m², az üres területek bérbeadása dinamikusan folyik.

Az akvizíció finanszírozásához a Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2019. február 26-án hitelszerződést írt alá a HYPO NOE Landesbank und Niederösterreich und Wien AG-vel (A-3100 St. Pölten, Hypogasse 1, Ausztria) 29.000.000,- euró keretösszegben.

B épület**C épület****I épület****Telekingatlannal rendelkező S-Hotel Fejlesztő Kft. megvásárlása**

A WING Csoport közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. megvásárolta a Budapest IX. kerületében telekingatlannal rendelkező S-HOTEL Fejlesztő Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát. A területre szálloda fejlesztése van tervben, mely előkészítés alatt áll.

V175 Irodaház Kft. értékesítése

A WING Csoporthoz tartozó WINGPROP Zrt. Üzletrész Adásvételi Szerződéssel 2019. február 26-án értékesítette a tulajdonában lévő V175 Irodaház Kft. 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjogát (bérbeadható terület 7.600 m²), és ezzel egyidejűleg a CIB Bank Zrt. felé visszafizetésre került a Társaság fennálló hitele.



Liget Center irodaház megvásárlása

A WING Csoport közvetett tulajdonában lévő Propwin Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárolta a természetben 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A szám alatt található Liget Center irodaházat, amely 100%-os kihasználtság mellett 7.000 m² bérbeadható területtel és továbbá 3.800 m² fejlesztési potenciállal rendelkezik.

Az akvizíció finanszírozására a Propwin Kft. a Raiffeisen Bank Zrt.-től 9.000.000,- EUR összegű hitelt vett fel.

Krisztina 55 irodaház értékesítése

A WING Csoporthoz tartozó Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. az általa képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon keresztül értékesítette a 1013 Budapest, Krisztina körút 55. szám alatt található és 20.700 m² bérbeadható területtel rendelkező Irodaház ingatlant.

**NEO Property Services Zrt. többségi részesedésének közvetett megvásárlása és a tranzakció finanszírozására vonatkozó hitelszerződés aláírása**

A WING Zrt. 2019. áprilisában megszerezte az Elitur Invest Zrt. részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként a Strabag Property and Facility Services Zrt.-ben meglévő 49%-os részesedését 100%-ra emelte. A nagyságrendileg 20 Mrd Ft árbevételű cég a továbbiakban NEO Property Services Zrt. néven folytatja a tevékenységét.

A WING Zrt. tulajdonában lévő Elitur Invest Zrt. 2019. szeptember 20-án 7 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 16.500.000 EUR-nak megfelelő forint összegben. A hitel célja a megvásárolt NEO Property Services Zrt. részvények vételárának részbeni refinanszírozása.

Wingprojekt 6 Kft. hitelének visszafizetése és a társaság üzletrészesének értékesítése

A WING Csoport tulajdonában lévő WINGPROJEKT 6 Kft. a 2018. decemberben a projektet finanszírozó MHB-BANK AG-val (székhely: Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt am Main, Németország) kötött megállapodása szerint a bankkal fennálló hitelviszonyát 2019. április 24-én a teljes hitelösszeg visszafizetésével teljes egészében lezárta.

A WING Csoporthoz tartozó WING Zrt. Üzletrész Adásvételi Szerződéssel 2019. május 21-én értékesítette a tulajdonában lévő Wingprojekt 6 Kft. 100%-os mértékű üzletrészesének tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Corvinus Oktatási Épület és Studium Irodaház.

Lakóprojekt finanszírozási szerződés aláírása

A WING Csoporthoz tartozó Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap projektfinanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 2.920.000.000,- forint keretösszegben a Metropolitan Garden lakófejlesztés finanszírozására. A kölcsön célja a 107 lakásos Metropolitan Garden lakófejlesztés finanszírozása.

Újabb kötvényprogram indítása

A WING Zrt., mint kibocsátó a WINGHOLDING 2019/I elnevezésű, 26.226.000.- EUR össznévértékű, 2019. június 23-i lejáratú, fix kamatozású kötvények tőketörlesztési és utolsó kamatfizetési kötelezettségének 2019. június 24-én maradéktalanul eleget tett.

Ezzel párhuzamosan a WING Csoport 2019. első felében újabb kötvényprogram elindításáról döntött, melyet a Magyar Nemzeti Bank 2019. július 2. napján kelt határozatával engedélyezett. A „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” elnevezésű program 100.000.000 EUR keretösszegű, 3-10 éves futamidejű, változó vagy fix kamatozású kötvények kibocsátására vonatkozik.

2019. július 9-én három rész kibocsátás történt (001 sorozat), melyek során a WINGHOLDING Zrt. minden aukciós vételi ajánlatot elfogadott:

- 60.787 db, 60.787.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2022/I kötvény került kibocsátásra.
- 21.250 db, 21.250.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2024/I kötvény kerül kibocsátásra.
- 383.100 db, 3.831.000.000 HUF össznévértékű WINGHOLDING 2024/II kötvény került kibocsátásra.

2019. november 8-án további kettő rész kibocsátás történt (002 sorozat), melyek során a WINGHOLDING Zrt. minden aukciós vételi ajánlatot elfogadott:

- 3.397 db, 3.397.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2022/I kötvény került kibocsátásra.
- 2.700 db, 2.700.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2024/I kötvény kerül kibocsátásra.

A WINGHOLDING 2022/I kötvény esetében a 001 és 002 sorozatrészlet össznévértéke 64.184.000 EUR, a WINGHOLDING 2024/I kötvény esetében a 001 és 002 sorozatrészlet össznévértéke 23.950.000 EUR, míg a WINGHOLDING 2024/II kötvény esetében a 001 sorozatrészlet össznévértéke 3.831.000.000 HUF.

A fentiek alapján a „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” teljes keretösszege kibocsátásra került, ennek megfelelően további kötvények kibocsátására nincs lehetőség. A Kibocsátó a kötvényprogramot lezártnak tekinti.

Hitelminősítés eredménye

2019-ben a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramot (továbbiakban „NKP”) hirdetett meg, mely program keretén belül kötvény kibocsátás lehetséges. Az NKP-ban történő részvétel feltétele, hogy a kibocsátandó kötvények legalább B+ minősítésűek legyenek.

A WING Csoportnak szándékában áll a kötvényprogramban való részvétel, így a Scope Ratings GmbH hitelminősítő cég első alkalommal elvégezte a WING Zrt. hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB/stable, a kötvényekhez BBB- minősítést rendelt, ami négy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A fenti minősítés lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban.

Telekingatlan megvásárlása

A WING Csoport közvetlen tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárolta a természetben Fót belterületen elhelyezkedő, kivett beruházási terület megjelölésű, összesen 139.547 m² területű ingatlan tulajdonjogát. A Társaság az Ingatlant logisztikai fejlesztés céljából vásárolta meg.

Lisala sp.z.oo. 100%-os üzletrészenek megvásárlására

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. 2019. október 16-án üzletrész adásvételi szerződést írta alá a Lisala sp.z.oo. 100%-os üzletrészenek megvásárlására. A Lisala sp.z.oo. akkor a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzett ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonrészét megtestesítő 230.930.856 db törzsrészesvényét tulajdonolta. A tranzakció zárására 2019. december 13-án került sor, miután a lengyel versenyhatóság (UOKiK) jóváhagyta és a vételár kifizetésre került.

A Lisala az 55,96%-os tulajdonosi részesedését 2020. március 23-án további 10,04%-kal 66%-ra növelte nyilvános ajánlattétel (Public Tender Offer, PTO) formájában, ami összesen további 41.444.928 db részesvény megvásárlását jelentette. A tranzakcióra a lengyel tőzsdei törvény alapján került sor, tekintettel arra, hogy ezen jogszabály alapján tőzsdén jegyzett, nyilvános társaságokban történő, 33%-ot meghaladó tulajdonszerzés esetén, a vevőt a tulajdoni hányad minimum 66%-át elérő, további nyilvános vételi ajánlattételi kötelezettség terheli.

Az ECHO cégcsoport vezető ingatlanfejlesztőként elsősorban Varsóban, illetve Lengyelország nagy vidéki városaiban folytat iroda-, retail-, lakás- és bérlakásfejlesztési tevékenységet. Saját belső tervezői és értékesítési csapattal rendelkezik, valamint díj alapú ingatlanfejlesztési tevékenységet is végez. 23 éves története során 1,7 millió m² területű ingatlanfejlesztést valósított meg és jelenleg mintegy 1,35 millió m²-es előkészítés, ill. fejlesztés alatt álló ingatlanportfólióval rendelkezik, mely összesen 84 futó projektet jelent. Az ECHO az egyetlen olyan fejlesztőcég Lengyelországban, amely megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik nagyobb, integrált városrész fejlesztési projektek kidolgozásához, mely projektek az üzleti tevékenységének 45%-át teszik ki.

Üzleti stratégiája az ingatlanfejlesztést és intenzív bérbeadási tevékenységet követően az ingatlan befektetési termékként való értékesítése. Stratégiájának része a mielőbbi exit megállapodások elérése egyrészt pénzügyileg stabil befektetői kapcsolatok révén, másrészt stratégiai együttműködések megkötésével.

Browary, Varsó (iroda)**West 4 Business Hub, Wroclaw (iroda)****Libero, Katowice (retail)****Esencja, Poznan (lakás)**

Hitelszerződés aláírása

A WING Zrt. rövid futamidejű finanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 45.000.000,-EUR keretösszegben, mely kölcsön célja a fejlesztési projektek előfinanszírozása.

LAKÓINGATLAN FEJLESZTÉSEK

Kassák Residence

A WING Csoport 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Első projektje a XIII. kerületben megvalósuló, három ütemből álló fejlesztés, melynek első üteme a Kassák Residence.

A 232 lakásból álló I. ütem fejlesztése és átadása 2020. folyamán fejeződik be. 2019. év végéig 221 lakás előértékesítésére került sor.



Kassák Passage

A Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 262 lakásból álló fejlesztésen 2019. decemberben kezdődtek meg a földmunkák.

A lakások átadása 2022. folyamán várható. 2019. év végéig 105 lakás előértékesítésére került sor.

Metropolitan Garden

2018. év végén elindult a WING Csoport második lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Béke tér közelében elhelyezkedő Országbíró utcában.

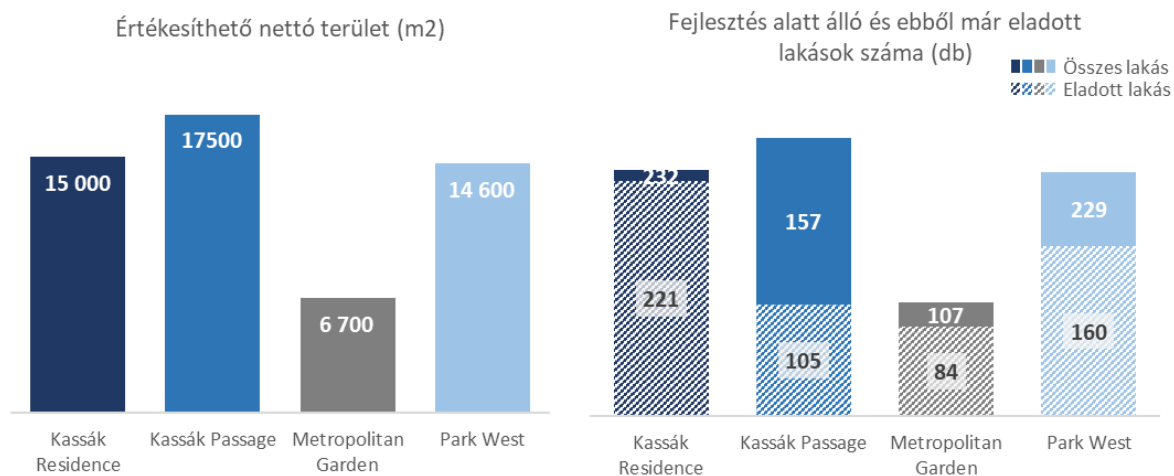
Az egy ütemből álló fejlesztés során 107 darab lakás fejlesztése történik, összesen nettó 6.700 m² értékesíthető területtel.

2019. decemberig 84 lakás előértékesítésére került sor.



Park West

2019. januárban elindult a WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje Joint Venture formában a Shael Ingatlanforgalmazó és Befektető Kft.-vel közös cégben. A három ütemből álló lakásfejlesztés teljes értékesíthető területe 14.600 m². A 2019-ben alapított Living Szabolcs Kft. célja az ingatlanon tervezett 229 lakást magába foglaló I. ütem keretein belül a Park West lakóingatlanfejlesztési projekt megvalósítása. A projekt cég építési engedéllyel rendelkezik, a fejlesztés 2019 első felében elindult, az átadás várhatóan 2021. folyamán megtörténik. 2019. decemberig 160 lakás előértékesítésére került sor.

A lakásfejlesztési projektek értékesítésének eredményei, 2019. év vége

JELENTŐSEBB ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK**Login Business Park**

A bővülések és új bérbeadások eredményeként (pl. Power Pak Kft, Furlab Kft.) tovább növekedett a park kihasználtsága a raktár és az iroda területeken egyaránt.

**East Gate Business Park**

A park legutóbb elkészült B2 csarnokában újabb bérbeadások történtek: a Lear Hungary Kft. és a Sky Advanced Kft. írtak alá szerződéseket, 90% fölé emelve a csarnok raktárterületeinek bérbeadottságát. A park korábban megépült csarnokai továbbra is közel 100%-os kihasználtsággal működnek, továbbá a 25.000 m² bérbeadható területtel rendelkező C épület műszaki átadása 2020. Q1-ben megtörtént, a bérleménykialakítás folyamatban van.

Infopark B, C és I épületek

A három épületből álló irodaház portfólió bérbeadottsága az ingatlan 2019. februári megvásárlását követően folyamatosan nő. Az első félévben új bérlőként a Szentkirályi-Kékkúti Ásványvíz Kft., a Pöryr Erőterv Zrt. és a Siemens Mobility Kft. vette birtokba bérleményét.





Szerémi Irodaház

A 2019. januárban bérlő nélkül megvásárolt irodaház bérbeadottsága az év első felében dinamikusan növekedett. A Csoport bérleti szerződést írt alá a Bp. és Pest megyei Mérnöki Kamarával, az Invenshure Hungary Kft-vel, az MBtech Hungary Kft-vel, a Magyar Mérnöki Kamarával, a GNOCCO Kft-vel és a Magyar Telekom Nyrt-vel.

Gizella Loft

2018-ban megvásárolt Siemens Campus része a Gizella Loft irodaház, melynek építése 2019. második felében kezdődött el.

Az összesen 8.500 m² irodaterülettel rendelkező ingatlan 63%-ra (5.360 m²) előbérleti szerződést kötött a Csoport a TÜV Rheinland-dal.



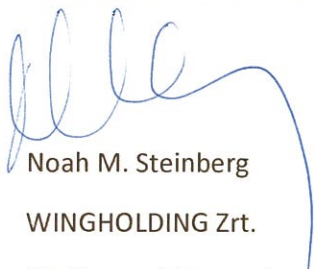
Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2019. éves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. éves összevont pénzügyi beszámolója lefedi a WINGHOLDING Zrt. és a WING Csoport tevékenységének egészét, és az éves beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembe vételével készült, továbbá a 2019. december 31-vel végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

A konszolidált beszámolót a WINGHOLDING Zrt. a 7/2020.04.28. számú közgyűlési határozatával elfogadta.

Budapest, 2020. április 29.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING Zrt.

*Konszolidált pénzügyi kimutatások
és független könyvvizsgálói jelentés*

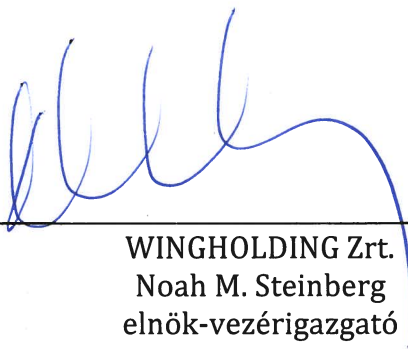
2019. december 31.

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2019. december 31.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a független könyvvizsgálói jelentéssel együtt



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató



Budapest, 2020. április 28.

TARTALOM

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	3
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	9
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	10
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	12
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	13
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	15
1. Általános információ.....	15
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása.....	15
3. Lényegesebb számviteli elvek.....	17
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai.....	29
5. Befektetésből származó bevétel.....	30
6. Árbevétel	30
7. Szegmens információk.....	31
8. Egyéb bevételek és ráfordítások.....	34
9. Pénzügyi bevételek.....	34
10. Pénzügyi ráfordítások	35
11. Jövedelemadók.....	35
12. Ingatlanok, gépek és berendezések.....	37
13. Befektetési célú ingatlanok	39
14. Goodwill.....	41
15. Egyéb immateriális javak	42
16. Leányvállalatok	44
17. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	50
18. Egyéb pénzügyi eszközök.....	51
19. Készletek.....	52
20. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök.....	52
21. Vevők és egyéb követelések	52
22. Jegyzett tőke.....	53
23. Felhalmozott eredmény és osztalék	54
24. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka	54
25. Nem ellenőrző részesedések	54
26. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból.....	55
27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek.....	56
28. Céltartalékok	57
29. Egyéb kötelezettségek	57
30. Szállítók és egyéb kötelezettségek	58
31. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	58
32. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai	60
33. Leányvállalatok értékesítése	61
34. Leányvállalatok felvásárlása	62
35. Pénzügyi instrumentumok.....	64
36. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	70
37. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	71
38. Pénz és pénz-egyenértékesek.....	71
39. Operatív lízingszerződések	71
40. Beszámolási időszakot követő események.....	72
41. Mérlegen kívüli tételek bemutatása.....	74
42. Egyéb információk	74
43. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása	74

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Jelentés a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük a WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2019. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 691.822.865 E Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény 18.964.754 E Ft nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2019. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizgálati eljárások
Akvíziók számviteli kezelése	
(Részletek a konszolidált pénzügyi kimutatások 34. jegyzetében) A konszolidált pénzügyi kimutatásokban leírtak szerint a Csoport számos akvizíciót hajtott végre és zárt le a 2019. december 31-el végződő pénzügyi évben. Az akvizíciók során a megszerzett eszközök és kötelezettségek értékelése és az immateriális javak azonosítása jelentős hatással bír a konszolidált pénzügyi kimutatásokra, továbbá jelentős szakmai megítélést igényel. A 2019. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő akvizíciós egyenlegek – ahogy a 34. számú jegyzet bemutatja – ideiglenesek maradnak az IFRS-ek által megengedett módon. Az akvizíciók számviteli kezelése kulcsfontosságú könyvvizgálati kérdésnek tekintendő, figyelemmel a megszerzett eszközök és a kifizetett ellenérték nagyságára. Az alábbi megszerzett eszközök és kötelezettségek valós értékének meghatározása szakmai megítélés alkalmazását teszi szükségessé a Csoport részéről: - meglévő ügyfélkör értéke; - ingatlanok, gépek, berendezések; - egyéb eszközök és kötelezettségek.	Az általunk végrehajtott könyvvizgálati eljárások a következőket tartalmazzák: - az akvizíció napjának vizsgálata a felvásárolt társaságok feletti irányítás megszerzése szempontjából; - a Csoport általi kifizetett ellenérték kiértékelése hivatkozással a kapcsolódó felvásárlási megállapodásokra; - a vezetés előzetes vételár allokációjának áttekintése. Az alapvető könyvvizgálati eljárások magukba foglalták a megszerzett eszközök és kötelezettségek azonosítása és értékelése folyamatának kiértékelését (beleértve a goodwill-t és negatív goodwill-t); - szakértők bevonása azon célból, hogy egyeztessék a jelentős számítási paramétereket a kapcsolódó adatokhoz és független értékelésekhez, amelyeket a vezetés használt az eszközök és kötelezettségek valós értékének megállapítása során; - a felvásárlási megállapodás áttekintése és megbizonyosodás arról, hogy az akvizíciós számviteli kezelés tükrözi az abban foglalt tényeket és körülményeket; - a kifizetett ellenérték és felvásárlási költségek egyeztetése alátámasztó bizonyítékokhoz; és - a konszolidált pénzügyi kimutatásokban történő közzétételek megfelelőségének értékelése.

Tartozások kötvénykibocsátásból	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 26. megjegyzésében) A Csoport 44.179.890 EFt értékben mutat ki tartozásokat a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott Kötvényprogram keretében, szabályozott piacra bevezetett kötvénykibocsátásból 2019. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és az egyedi pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásra, valamint a kapcsolódó kamatelszámolást kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták: -a kötvénykibocsátásból származó tartozások elszámolással kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és vizsgálata, -külső megerősítést kértük a kötvény kibocsátását végző szervezettől a kibocsátott kötvények forgalomban lévő darabszámár és névértékére vonatkozóan, -a kötvénykibocsátásból származó kötelezettségek egyenlegének, a kapcsolódó kamat- és árfolyam elhatárolások felülvizsgálata, -vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2019. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak, amelyeket a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, valamint az éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre, de nem tartalmazzák a konszolidált pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2019. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2019. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a

Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentieken túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a konszolidált üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Amikor átolvassuk az éve jelentést, ha arra a következtetésre jutunk, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk az adott kérdést kommunikálni az irányítással megbízott személyek felé.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2019. április 29-i közgyűlésen határozattal kerültünk megválasztásra a WINGHOLDING Zrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 10 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a WINGHOLDING Zrt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2020 április 28-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a WINGHOLDING Zrt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2020. április 28.



.....
Bodor Kornél

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005343

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2019. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2019. december	2018. december
		31. ezer Ft	31. ezer Ft újramegállapított
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	5	17.549.951	13.902.259
Árbevétel	6	35.658.562	5.021.164
Egyéb bevételek és ráfordítások	8	4.897.973	-4.595.591
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-26.445.861	-2.919.670
Értécsökkenés és amortizáció		-1.375.379	-493.990
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	36	-6.493.655	-2.067.508
Pénzügyi bevételek	9	504.947	164.480
Pénzügyi ráfordítások	10	-5.287.773	-3.563.895
Igénybevett szolgáltatások		-3.759.321	-2.561.892
Egyéb költségek		-463.566	-642.676
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	16	7.150.419	565.232
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye		0	-275.593
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		21.936.297	2.532.320
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamvesztés		-2.110.819	-1.402.275
Adózás előtti eredmény		19.825.478	1.130.045
Jövedelemadó	11	-776.498	417.531
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		19.048.980	1.547.576
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből		0	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		19.048.980	1.547.576
Egyéb átfogó eredmény			
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyamkülönbözetek		624.450	0
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		-778.764	-275.291
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	11	70.088	24.777
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-84.226	-250.514
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		18.964.754	1.297.062
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		18.436.486	1.568.151
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	23	612.494	-20.575
		19.048.980	1.547.576
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		18.352.260	1.317.637
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		612.494	-20.575
		18.964.754	1.297.062

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2019. december 31-én	Jegyzet	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	12	6.345.239	4.095.397
Befektetési célú ingatlanok	13	399.081.780	208.127.312
Goodwill	14	2.291.228	859.920
Egyéb immateriális javak	15	10.058.943	1.155.262
Befektetések társult vállalkozásokban	17	21.567.161	5.874.445
Halasztott adó eszközök	11	4.987.823	1.595.509
Egyéb pénzügyi eszközök	18	8.999.650	0
Befektetett eszközök összesen		453.331.824	221.707.845
Forgóeszközök			
Készletek	19	112.092.393	11.368.379
Vevők és egyéb követelések	21	30.261.253	9.229.081
Adókövetelések	11	280.076	213.602
Egyéb pénzügyi eszközök	18	6.682.817	2.891.869
Készpénz és bankszámlák	38	87.233.433	38.594.374
Forgóeszközök összesen		236.549.972	62.297.305
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	20	1.941.069	0
Eszközök összesen		691.822.865	284.005.150

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2019. december 31-én – folytatás

	Jegyzet	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	22	5.000	5.000
Tartalékok	24	-778.883	-70.207
Felhalmozott eredmény	23	113.717.981	101.153.565
Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka		624.450	0
A Társaságra jutó tőke		113.568.548	101.088.358
Nem ellenőrző részesedések	32	56.554.656	508.827
Saját tőke összesen		170.123.204	101.597.185
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	26	343.162.674	116.930.908
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	27	3.509.594	2.603.529
Halasztott adó kötelezettségek	11	24.311.454	8.096.735
Céltartalékok	28	4.623.758	1.117.460
Egyéb kötelezettségek	29	9.747.017	2.283.399
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		385.354.497	131.032.031
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	30	41.876.438	18.478.603
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	26	45.622.268	21.182.873
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	27	881.544	1.008.845
Adókötelezettségek	11	678.091	89.538
Céltartalékok	28	8.083.430	407.512
Egyéb kötelezettségek	29	39.203.393	10.208.563
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		136.345.164	51.375.934
Összes kötelezettség		521.699.661	182.407.965
Források összesen		691.822.865	284.005.150

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2019. december 31-én végződő évről	Jegyzet	Jegyzett tőke	Cash flow fedezeti ügyletek tartáléka	Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartáléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó	Nem ellenőrző részeseiségek	Összesen
			ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2017.12.31-én		5.000	180.307	0	30.163.971	30.349.278	277.645	30.626.923
Befektetési célú ingatlan számviteli politika változásának hatása		0	0	0	80.683.900	80.683.900	0	80.683.900
Egyenleg 2017.12.31-én – újramegállapított		5.000	180.307	0	110.847.871	111.033.178	277.645	111.310.823
Tárgyévi eredmény		0	0	0	11.216.371	11.216.371	-20.575	11.195.796
Egyéb átfogó eredmény		0	-250.514	0		-250.514	0	-250.514
Befektetési célú ingatlan számviteli politika változásának hatása	3	0	0	0	-9.648.220	-9.648.220	0	-9.648.220
Osztalék	23	0	0	0	-11.262.457	-11.262.457	0	-11.262.457
Leányvállalati részbeni értékesítésén keletkező nem ellenőrző részeseiség	25	0	0	0	0	0	251.757	251.757
Egyenleg 2018.12.31-én – újramegállapított		5.000	-70.207	0	101.153.565	101.088.358	508.827	101.597.185
Tárgyévi eredmény		0	0	0	18.436.486	18.436.486	612.494	19.048.980
Egyéb átfogó eredmény	24	0	-708.676	624.450	0	-84.226	0	-84.226
Osztalék	23	0	0	0	-5.872.070	-5.872.070		-5.872.070
Cégvásárlás során keletkezett külső tulajdonos részeseisége	25	0	0	0	0	0	54.306.335	54.306.335
Külső tulajdonos tőkeemelése leányvállalatban	25	0	0	0	0	0	1.127.000	1.127.000
Egyenleg 2019.12.31-én		5.000	-778.883	624.450	113.717.981	113.568.548	56.554.656	170.123.204

A 15-74. oldalakon közzétett jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2019. december 31-én végződő évről

	Jegyzet	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Működési cash-flow			
Tárgyévi eredmény		18.964.754	1.297.063
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	11	776.498	-417.532
Részesedés társult vállalkozások eredményéből		-6.205.991	-565.232
Eredményben elszámolt negatív goodwill	8	-9.688.512	0
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	10	5.287.773	3.399.415
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel		-5.796.750	0
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye		-1.313.387	16.108.753
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	13	3.178.917	-632.847
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +		708.676	250.514
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása		276.390	256.128
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja		1.375.378	493.990
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +		3.155.959	1.370.633
Leányvállalatok átváltásának árfolyamvesztesége		-673.292	0
		10.046.414	21.560.885
A működőtőke változásai			
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +		2.465.957	-768.306
Készletek – eladási célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetésekkel csökkentett – növekedése - / csökkenése +		1.910.500	-2.860.341
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +		-1.053.122	-807.687
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése		334.244	6.604.933
Céltartalékok növekedése		1.355.288	1.523.470
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +		-13.550.169	1.636.309
Működési tevékenységből származó pénzáramlás		1.509.112	26.889.233
Finanszírozási ráfordítások	10	-5.287.773	-3.399.415
Fizetett jövedelemadó		-265.560	-501.506
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-4.044.221	22.988.342

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2019. december 31-én végződő évről – folytatás

	Jegyzet	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Befektetési tevékenységből származó cash-flow			
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása - / visszafizetése +		20.510.154	1.700.355
Befektetés társult vállalkozásokba		0	-172.000
Társult vállalkozások értékesítéséből befolyt pénzüsszeg		0	75.008
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és osztalékfelőleg	17	6.377.297	7.953.697
Eladási céllal vásárolt ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések		0	-8.422.204
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések		-31.690.714	-43.445.553
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele		1.359.092	0
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	15	-28.466	-19.728
Nettó pénzü kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor		-44.391.580	-12.469.993
Nettó pénzü beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	32	32.621.932	16.421.758
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzüáramlás		-15.242.286	-38.378.660
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow			
Részvénykibocsátás bevétele		1.127.000	0
Hitelfelvétel		53.587.592	87.657.902
Hiteltörlesztés		-5.518.338	-48.709.847
Kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg		32.574.975	6.648.180
Kötvény visszafizetése		-8.431.921	0
Leányvállalat részbeni, kontroll elvesztéséből nem járó értékesítéséből befolyt pénzüsszeg		0	251.757
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	23	-5.872.070	-8.822.000
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak		0	-2.440.457
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzüáramlás		67.467.238	34.585.535
Pénzü és pénzü-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +		48.180.731	19.195.217
Pénzü és pénzü-egyenértékesek a pénzügyi év elején	38	38.594.374	19.430.799
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénzünemben tartott egyenlegekre		458.328	-31.642
Pénzü és pénzü-egyenértékesek a pénzügyi év végén	38	87.233.433	38.594.374

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. egyszemélyes végső tulajdonosa Veres Tibor.

Jelen pénzügyi beszámolók ezer forintban kerülnek bemutatásra. A külföldi tevékenységek a 3. megjegyzésben található számviteli politikában foglaltaknak megfelelően kerültek bemutatásra.

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

A, Az IFRS standardok 2019. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- Egyes standardok módosításai - “IFRS-ek továbbfejlesztése (2015-2017 években)” – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2019. március 14-én (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 19 “Munkavállalói juttatások” standard módosításai – Programmódosítás, -megszorítás vagy -rendezés – az EU által elfogadva 2019. március 13-án (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standard módosításai - Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő hosszú távú érdekeltségek – az EU által elfogadva 2019. február 8-án (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRIC 23 “Nyeréségadó kezelésével kapcsolatos bizonytalanság” – az EU által elfogadva 2018. október 23-án (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard módosításai – Előtörlesztés jellemzők negatív kompenzációval – az EU által elfogadva 2018. március 22-én (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 16 “Lízingek” standard – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Csoport úgy véli, hogy jelen standardoknak elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

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

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott olyan standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai, amelyek még nem léptek hatályba:

- IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok”, IAS 39 “Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés” és IFRS 7 “Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosításai - kamatláb benchmark reform – az EU által elfogadva 2020. Január 16-án (hatályba lép a 2020. Január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” és IAS 8 “Számvetési politikák, a számvetési becslések változásai és hibák” standardok módosításai – Lényegesség definíciója – az EU által elfogadva 2019. December 10-én (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- A Koncepcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban – az EU által elfogadva 2019. december 6-án (hatályba lép a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Csoport nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Csoport úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

C, Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések

Az EU által elfogadott IFRS-ek jelenleg nem különböznek jelentősen a Nemzetközi Számvetési Standard Testület (IASB) által elfogadott rendeletektől, kivéve az alábbi új standardokat, a meglévő standardok módosításait és új értelmezéseket, amelyeket az EU-ban még nem fogadtak be a pénzügyi kimutatások közzétételének napjával:

- IFRS 14 “Szabályozói elhatárolások” standard (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 3 “Üzleti kombinációk” standard módosításai – (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokba esik, valamint az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező eszközbeszerzésekre),
- IFRS 10 “Konszolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőke módszerrel kapcsolatban),
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai – A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek osztályozása (hatályba lép a 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásait.

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. IFRS-ekben nem szabályozott kérdések tekintetében – az IFRS-ekkel összhangban – a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásait alkalmazza a Csoport.

Az éves beszámolót aláírni köteles személy Noah M. Steinberg (lakcíme: 1016 Budapest, Lovas út 16.) A könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy: Waller Kornél (regisztrációs szám: 191944)

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 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 kitettségek és ahhoz kapcsolódó jogok, valamint a befektetés tárgyát képező gazdálkodó felett ellenőrzést gyakorol, illetve a befektetést illető megtérülést befolyásolja.

A Társaság újraértékeli, hogy ellenőrzést gyakorol-e még egy befektetést befogadó felett, ha a tények és a körülmények arra utalnak, hogy az ellenőrzés fent felsorolt három eleme közül egyben vagy többen változás következett be.

A Társaság az ellenőrzést nem biztosító részesedéseket a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a saját tőkén belül elkülönítve az anyavállalat tulajdonosainak tőkéjétől mutatja be.

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.

A külföldi pénznemben fennálló, 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, kivéve:

- a jövőbeni jövedelemtermelő használat érdekében folytatott eszközberuházásokra vonatkozó, devizahitelekkel kapcsolatos árfolyam-különbözetek az adott eszközök költségei között jelennek meg, amennyiben azok a devizahitelekkel kapcsolatos kamatköltség korrekciójának tekinthetők;
- egyes devizakockázatok fedezetére vonatkozó tranzakciókkal kapcsolatos árfolyam-különbözetek; továbbá
- olyan külföldi érdekeltségtől kapott vagy számára fizetendő monetáris tételre vonatkozó árfolyam-különbözetek, amelyekkel kapcsolatban a rendezést nem tervezik és a közeljövőben nem is valószínű (amely ezáltal egy külföldi érdekeltségbe történő nettó befektetés részeként értelmezhető), és amelyek kezdetben az egyéb átfogó eredményben kerülnek elszámolásra, majd a monetáris tételek rendezésekor átvezetésre kerülnek a saját tőkéből az eredménybe.

A konszolidált pénzügyi kimutatások céljából a Csoport külföldi érdekeltségeinek eszközei és kötelezettségei HUF-ban kerülnek kimutatásra a beszámolási időszak végén érvényes átváltási árfolyam figyelembe vételével. A bevételek és ráfordítások átváltása az adott időszak átlagos átváltási árfolyamán történik, kivéve akkor, ha az adott időszakban jelentős az átváltási árfolyam fluktuációja, amely esetben az átszámítás a tranzakciók napján érvényes átváltási árfolyamokon történik. Az esetlegesen felmerülő árfolyam-különbözetek az egyéb átfogó eredményben kerülnek elszámolásra, és a saját tőkében halmozódnak (a nem ellenőrző részesedésekhez hozzárendelve, ha az megfelelő).

Külföldi érdekeltség értékesítése (tehát vagy egy külföldi tevékenységben a Csoport által birtokolt teljes érdekeltség értékesítése, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló leányvállalat ellenőrzés elvesztését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló közös vezetésű vállalkozás feletti közös ellenőrzés megszűnését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló társult vállalkozás feletti jelentős befolyás megszűnését eredményező értékesítés) esetén, az adott tevékenységkapcsán a Csoport tulajdonosainak tulajdonítható összes tőkében halmozott árfolyam-különbözet átsorolásra kerül az eredménybe. Továbbá, egy leányvállalat részleges értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport leányvállalat feletti ellenőrzésének elvesztését, az adott tevékenység kapcsán a halmozott árfolyam-különbözet Csoportnak tulajdonítható arányos része a nem ellenőrző részesedésekhez kerül újbóli hozzárendelésre és nem kerül elszámolásra az eredményben. Minden egyéb részleges értékesítés esetén (azaz társult vállalkozások, illetve

közös vezetésű vállalkozások olyan értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport jelentős befolyásának illetve közös ellenőrzésének elvesztését) a halmozott árfolyam-különbözetek arányos része átsorolásra kerül az eredménybe.

Külföldi érdekeltség felvásárlásából származó goodwill és az azonosított eszközökön és kötelezettségeken végrehajtott valós érték korrekciók a külföldi érdekeltség eszközeiként és kötelezettségeiként kerülnek elszámolásra, és valamennyi beszámolási időszak végén az aktuális záróárfolyamon kerülnek átszámításra. A felmerülő árfolyamkülönbözetek elszámolása az egyéb átfogó eredményben történik és a saját tőkében halmozódik.

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 érdekelttség. 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 tőkemódszerrel jelenítik meg, kivéve ha a befektetést értékesítésre tartottnak minősíti a Csoport. Ebben az esetben az IFRS 5 szabályai szerint tartja nyilván.

A tőkemódszer alapján a Csoport a társult vállalkozásban lévő befektetést kezdeti megjelenítéskor bekerülési értéken jeleníti meg, majd a könyv szerinti értéket növeli vagy csökkenti a befektetőnek a befektetést befogadónak az akvizíció óta keletkezett eredményében való részesedésének elszámolása érdekében. A Csoportnak a társult vállalkozások eredményéből való részesedését a Csoport a saját eredményében számolja el. A társult vállalkozástól kapott felosztások a befektetés könyv szerinti értékét csökkentik. A könyv szerinti érték módosítása akkor is szükségessé válhat, ha megváltozik a Csoport arányos részesedése a társult vállalkozásban annak következtében, hogy a társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelmében változás történik. Ezek közé tartoznak például az ingatlanok, gépek és berendezések ártértékeléséből, vagy az átszámítási különbözetből származó változások. A Csoport ezen változásokból való részesedését a Csoport egyéb átfogó jövedelmében számolja el (lásd az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standardot).

A Csoport felhagy a tőkemódszer használatával attól az időponttól kezdve, amikor befektetése megszűnik társult vállalkozás lenni, a következők szerint:

- (a) Ha a társult vállalkozás leányvállalattá válik, a Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk és az IFRS 10 szerint számolja el befektetését.
- (b) Ha a korábbi társult vállalkozásban lévő megtartott érdekeltség pénzügyi eszköz, a Csoport valós értéken értékeli a megtartott érdekeltséget. A megtartott érdekeltség valós értékét úgy tekinti a Csoport, mint a pénzügyi eszközként való kezdeti megjelenítéskori valós értéket az IFRS 9 standard szerint. A Csoport az eredményben számolja el a következők bármely különbségét:
 - (i) a megtartott érdekeltség valós értéke és a társult vállalkozásban lévő érdekeltség rész elidegenítéséből származó bevételek; és

- (ii) a befektetés könyv szerinti értéke abban az időpontban, amikor a tőkemódszer alkalmazása megszűnt.
- (c) Ha a Csoport felhagy a tőkemódszer használatával, akkor az általa az adott befektetés kapcsán az egyéb átfogó jövedelemben korábban elszámolt összegeket ugyanazon az alapon számolja el, mint amely akkor lenne előírva, ha a korábbi társult vállalkozás a kapcsolódó eszközöket és kötelezettségeket közvetlenül idegenítette volna el.

Ha a Csoport társult vállalkozásban lévő tulajdonosi érdekeltsége csökken, de a Csoport továbbra is a tőkemódszert alkalmazza, a Csoportnak a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt nyereség vagy veszteség tulajdonosi érdekeltség csökkenéséhez kapcsolódó részét át kell sorolnia az eredménybe, ha a nyereséget vagy veszteséget a kapcsolódó eszközök vagy kötelezettségek elidegenítésekor át kellene sorolni az eredménybe.

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 megszűnt tevékenységek" standard alapján történik. A Csoportnak a közös vezetésű vállalkozások eszközeiben, kötelezettségeiben, bevételeiben, 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 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.

A megszerzett eszközök valós értékének meghatározása hosszabb időt vehet igénybe. Az IFRS 3 szabályaival összhangban a Csoport a megszerzett nettó eszközök értékét – és ennek következtében a keletkező goodwillt vagy negatív goodwillt – az akvizíciótól számított egy éven belül véglegesíti (értékelési időszak). Az értékelési időszakban kibocsátott pénzügyi kimutatásokban a nettó eszközök és a goodwill (negatív goodwill) értékét a Csoport a kibocsátáskori legjobb becslése szerinti értéken szerepelteti, azonban ez a becslés az értékelési időszak alatt változhat. Ezeket a változtatásokat – összhangban az IFRS 3 szabályaival – nem hibajavításként, hanem értékelési időszak szerinti módosításként kezeli a Csoport.

3.8 Árbevétel

3.8.1 Üzemeltetés és szolgáltatásnyújtás árbevétele

Szolgáltatásnyújtásra vonatkozó szerződésből származó árbevétel a szerződés készülségi fokának megfelelően kerül elszámolásra. A szerződés készülségi fokának meghatározása a szerződéses díjakon történik a ledolgozott munkaóráknak és/vagy a felmerült költségeknek megfelelően. Az ingatlan üzemeltetés árbevételének a szerződéses időszakban történik a költségek felmerülésével egyidejűleg.

3.8.2 Befektetésből származó bevétel

3.8.2.1 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).

A kamatbevételt a Csoport az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával számítja ki.

Ennek kiszámítása során az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére kell alkalmazni, kivéve a következőket:

- a) vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök. E pénzügyi eszközök esetében a Csoportnak a hitelkorrigált effektív kamatlábat kell alkalmaznia a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésből származó amortizált bekerülési értékére;
- b) olyan pénzügyi eszközök, amelyek nem vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök, hanem később váltak értékvesztett pénzügyi eszközökké. E pénzügyi eszközök esetében a Csoportnak az effektív kamatlábat kell alkalmaznia a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékére a következő beszámolási időszakokban.

3.8.2.2 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

3.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó

A lízingszerződések pénzügyi lízingként kerülnek bemutatásra, amennyiben a lízing során lényegében az összes kockázat és a tulajdonjog a lízingbevevőhöz kerül át. Minden egyéb lízingszerződés operatív lízingként kerül bemutatásra.

A pénzügyi lízing keretében keletkezett, a lízingbevevőtől járó összegek, a Csoportnak a lízingbe történt nettó befektetésének az értékében, követelésként kerülnek bemutatásra. A pénzügyi lízingből származó eredmény a lízing futamideje alatt kerül elszámolásra, és ennek megfelelően mutatja az állandó megtérülést a Csoport nettó aktuális lízingbefektetésén. A pénzügyi lízingkövetelések kezdeti értékelése tartalmazza a közvetlen költségeket, így például a jutalékokat.

Az operatív lízing keretében kapott lízingdíjak az eredmény javára lineáris módon, a lízing teljes futamideje alatt kerülnek elszámolásra.

3.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

A lízingbevevő a lízing kezdőnapján egy használatijog-eszközt és egy lízingkötelezettséget jelenít meg.

Kivételek a fenti szabály alól a rövid futamidejű lízingek és az olyan lízingek, amelyek esetében a mögöttes eszköz kísértékű, ezen lízingekhez kapcsolódó lízingdíjat ráfordításként számolja el a Csoport a lízingfutamidő alatt lineáris vagy más szisztematikus módszerrel, ha az jobban tükrözi hasznainak eloszlását.

A lízingkötelezettség értéke a kezdőnapon a kezdőnapig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértéke a lízing belső kamatlábával, vagy ha erről nem rendelkezik a szerződés, akkor a járulékos lízingbevevői kamatlábbal diszkontálva.

A használatijog-eszköz értéke a kezdőnapon a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értéke növelve a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakkal, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel, továbbá a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségei és a lízingbevevő becsült költségei a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával és a helyszín helyreállításával vagy a mögöttes eszköz lízingfeltételekben előírt állapotának helyreállításával kapcsolatban, kivéve, ha e költségek készletek előállítása érdekében merültek fel.

3.10.3 IFRS 16 hatása a Csoportra

Az IFRS 16 „Lízingek” Standard hatása

A tárgyévétől a Csoport alkalmazza az IFRS 16 Lízingek (az EU által elfogadva 2017. október 31-én) standardet, amely hatályba lép a 2019 január 1-vel illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.

Az IFRS 16 új és módosított előírásokat vezetett be a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Jelentős változásokat eszközölt a lízingbe vevő számviteli elszámolásában azzal, hogy megszüntette az operatív és a pénzügyi lízing közötti megkülönböztetést és megköveteli a használatijog-eszköz és lízing kötelezettség megjelenítését minden lízingre vonatkozóan kivéve a rövid futamidejű és kis eszközértékű lízingeket. Ezzel ellentétben a lízingbeadó számviteli elszámolása nagymértékben nem változott. Az új előírásokkal kapcsolatos részletek a 3. megjegyzésben találhatóak. Az IFRS 16 hatása a konszolidált pénzügyi beszámolóra megtalálható az alábbiakban.

Az IFRS 16 kezdeti alkalmazása a Csoportnál 2019. január 1.

Az IFRS 16 kezdeti alkalmazásának pénzügyi hatásai

	2019. január 1.
	ezer Ft
Eszközhasználati jog	1.078.207
Operatív lízing kötelezettség	-1.078.207

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 vállalkozási jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja. Magyarországon a társasági adó kulcsa a 2017. üzleti évtől kezdődően az egyedi adóalap 9%-a.

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 bemutatása 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 különbségként kerül meghatározásra, és a tárgyévi 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 értékelése valós értéken történik. A valós értékelésből eredő nyereségeket és veszteségeket a felmerülésük évének az eredményében mutatja ki a Csoport.

A befektetési célú ingatlant a Csoport kivezeti az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonja a használatból és az elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan használatból történő kivonásából vagy elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket az eszköz elidegenítéséből származó nettó bevételnek és az eszköz könyv szerinti értékének különbségeként kell megállapítani és az eredményben kell elszámolni a használatból történő kivonás vagy az elidegenítés időszakában.

3.15.1 Számviteli politika változása

2019. év során a Csoport megvásárolta a Sp. z o.o. 100%-os részesedését. A Csoporthoz ezáltal egy olyan cégcsoport többségi részesedése került, amely a befektetési célú ingatlanjait az IAS 40 valós érték modell alapján értékelt. A Csoport döntése alapján az egységesített számviteli politikában az eddigi Csoport is áttért a befektetési célú ingatlanok valós érték modell alapján történő értékelésére a bekerülési érték modellről.

Az alábbi táblázat összefoglalja a mérlegre, átfogó eredményre és cash-flowra gyakorolt hatását az előző évre vonatkozóan:

Mérleg

	2018. december 31.	2018. december 31.	IAS 40 számviteli politika változás hatása
	ezer Ft újramegállapított	ezer Ft eredeti	ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	208.127.312	130.066.125	78.061.187
Befektetett eszközök összesen	220.629.638	142.568.451	78.061.187
Forgóeszközök			
Forgóeszközök összesen	62.297.305	62.297.305	0
Eszközök összesen	282.926.943	204.865.756	78.061.187
Források			0
Tőke és tartalékok			0
Felhalmozott eredmény	101.153.565	30.117.885	71.035.680
A Társaságra jutó tőke	101.088.358	30.052.678	71.035.680
Saját tőke összesen	101.597.185	30.561.505	71.035.680
			0
Hosszú lejáratú kötelezettségek			0
Halasztott adó kötelezettségek	8.096.735	1.071.228	7.025.507
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	130.099.624	123.074.117	7.025.507
Összes kötelezettség	181.329.758	174.304.251	7.025.507
Források összesen	282.926.943	204.865.756	78.061.187

Eredménykimutatás

	2018. december 31.	2018. december 31.	IAS 40 számviteli politika változás hatása
	ezer Ft újramegállapított	ezer Ft eredeti	ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	13.902.259	-15.475.233	-15.475.233
Értékcsökkenés és amortizáció	-493.990	4.872.794	4.872.794
Adózás előtti eredmény	1.130.045	-10.602.439	-10.602.439
Jövedelemadó	417.532	954.220	954.220
TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1.547.576	11.195.796	-9.648.220

Cash-flow

	2018. december 31.	2018. december 31.	IAS 40 számviteli politika változás hatása
	ezer Ft újramegállapított	ezer Ft eredeti	ezer Ft
Tárgyévi eredmény	1.297.063	10.945.282	-9.648.219
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	-417.532	536.688	-954.220
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	16.108.753	673	16.108.080
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-632.847	0	-632.847
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	493.990	5.366.784	-4.872.794
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	26.889.263	26.889.263	0
			0
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	22.988.342	22.988.342	0
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	19.195.217	19.195.217	0

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 tartja nyilván a Csoport. Az amortizációt lineáris módszerrel számolja el az eszköz becsült hasznos élettartama alatt. A becsült hasznos élettartamot és az amortizációs módszert minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálásra kerül, 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 tartja nyilván a Csoport, 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 a kisebbiken kell megjeleníteni a pénzügyi kimutatásokban. A készletek között meg kell különböztetni a várhatóan egy éven belül és az egy éven túl megtérülőket. Az üzlet természetéből fakadóan minden olyan felmerült költséget készletként jelenít meg a Csoport, amely az ingatlanok értékesítésre kész állapotáig felmerülnek beleértve a hitelfelvételi költségeket is.

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 Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

3.20.1 Származékos pénzügyi instrumentumok

A Csoport rendszeres üzletmenete során derivatív pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos szerződéseket is köt, amelyeknél alacsony kezdeti befektetés szükséges a teljes szerződésbeli értékhez képest, illetve értékük a mögöttes alaptermék függvénye és a jövőben esedékesek. A derivatív pénzügyi instrumentumok magukban foglalják a határidős kamatláb megállapodásokat, a kamatswap ügyleteket, a határidős deviza és devizawap ügyleteket, valamint opciós ügyleteket is. Ezen pénzügyi instrumentumokat a Csoport fedezeti céllal köti, hogy fedezze a pénzügyi piacokon végrehajtott tranzakcióinak kamatláb- és devizakockázatát.

A derivatív pénzügyi instrumentumok kezdeti értékelése valós értéken történik, majd a későbbi értékelése is valós értéken történik. A valós érték meghatározása a jegyzett piaci ár, diszkontált cash-flow és más pénzügyi modell alapján történik. Minden egyes derivatíva ügyletenkénti valós értékének és bekerülési értékének különbsége jellegének megfelelően eszközként vagy kötelezettséggként kerül kimutatásra.

3.21 Valós érték fedezeti vagy cash-flow fedezeti ügyletnek minősített származékos pénzügyi instrumentumok

A valós érték fedezeti ügyletnek minősített derivatívák valós értékének változása, amely a fedezeti ügylet definíciója szerint hatékony ügyletnek tekinthető a fedezett kockázat tekintetében, nyereséggként vagy veszteséggként kerül elszámolásra az eredmény javára vagy terhére az alapügyleten elszámolt valós érték korrekcióval egyetemben. A fedezeti ügyleten valós értékben bekövetkező változás közvetlenül a konszolidált eredménykimutatásban kerül bemutatásra. A Csoport bevezette a fedezeti elszámolásra vonatkozó IFRS 9 szerinti előírásokat. A cash-flowfedezeti ügyletnek minősített derivatívák valós értékének változása, amely a fedezeti ügylet definíciója szerint hatékony ügyletnek tekinthető, a hatékonyságuk arányában az átfogó eredménykimutatásban a tartalékok között kerül bemutatásra. Az ily módon meghatározott tartalék a konszolidált eredménykimutatásban kerül elszámolásra nyereséggként vagy veszteséggként abban az időszakban, melyben az alapügyleten elszámolt nyereség vagy veszteség realizálódik. A fedezeti ügylet nem hatékony része közvetlenül a konszolidált eredménykimutatásban kerül bemutatásra. A Csoport a fedezeti elszámolást megszünteti, amennyiben a fedezeti instrumentum lejár vagy a fedezeti ügylet már nem felel meg a fedezeti elszámolás feltételeinek.

3.22 Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékeltértékpapírokat olyan üzleti modell alapján tartja a Csoport, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és az értékpapírok eladásával éri el a célját. Továbbá ezen értékpapírok szerződéses cash flow-i kizárólag tőke és kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései. Az értékpapír-befektetések az ügylet kötésnapján könyvelődnek valós értéken. Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós értéken szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásban, és az így elszámolt nem realizált nyereség és veszteség a kamat és árfolyameredmény kivételével közvetlenül az egyéb átfogó eredménykimutatásban jelenik meg.

A fedezeti célú származékos pénzügyi instrumentumokhoz kapcsolódó egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok valós érték korrekciója a konszolidált eredménykimutatásban jelenik meg.

Az értékvesztés a diszkontált cash-flow módszer alapján kerül kiszámításra a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra és valós érték alapján a tőkeinstrumentumokra felhasználva a várható jövőbeni cash-flowkat és az eredeti effektív kamatlábat, ha olyan objektív bizonyíték van az értékvesztésre, amely lényeges és tartósabb csökkenést jelent a valós értékben.

3.23 Kölcsönök, követelések, illetve az ezekre elszámolt értékvesztés

A Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli azokat a kölcsönöket és követeléseket, amelyeket a szerződéses cash flow-k beszedése érdekében tartja, továbbá ezen pénzügyi eszközök szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt kölcsönök és követelések amortizált bekerülési értéken, a kölcsönökre és követelésekre elszámolt értékvesztéssel csökkentett, még visszafizetetlen tőkekövetelésen szerepelnek növelve az elhatárolt kamat mértékével. A kezdeti megjelenítéskor a tranzakciós költségek és díjak módosítják a könyv szerinti értéket, és azok az effektív kamat kalkuláció részét képezik. A kölcsönök kivezetésre kerülnek, ha a cash-flow-k-ra vonatkozó szerződéses jog lejár vagy az eszközök átadásra kerülnek.

Amikor egy pénzügyi eszközt kivezetnek a különbség a könyv szerinti érték és a kapott ellenérték között az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Amikor a pénzügyi eszköz szerződéses cash-flow-i módosulnak, de a módosítás nem vezet a pénzügyi eszköz kivezetéséhez, akkor a Csoport újrakalkulálja a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékét, úgy hogy a várható jövőbeni cash-flowkat az eredeti effektív kamatlábbal újradiszkontálja.

A kamatok és az amortizációs költségek elszámolása az effektív kamatmódszer alkalmazásával történik.

Az értékvesztés összege a követelés könyv szerinti értéke és a várható jövőbeni pénzáramlásoknak a követelés eredeti effektív kamatlábjával diszkontált jelenértéke (megtérülő érték) közötti különbség.

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 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 859.920 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 pontnak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja a tárgyi eszközök hasznos élettartamát. A pénzügyi év során a Csoport nem állapított meg olyan tény, amely indokoltá tette volna az eszközök becsült hasznos élettartamának megváltoztatását.

5. Befektetésből származó bevétel

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	14.554.987	10.754.356
	<u>14.554.987</u>	<u>10.754.356</u>
Befektetések értékesítésének eredménye		
Befektetési célú ingatlan és befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalat értékesítésének eredménye	5.796.750	2.515.056
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése	-3.178.917	632.847
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)	377.131	0
	<u>2.994.964</u>	<u>4.153.818</u>
	<u>17.549.951</u>	<u>14.908.174</u>

A Csoport 2019. év folyamán értékesített a Wingprojekt 6 Kft.-ben és a Váci 175 Irodaház Kft.-ben fennálló részesedését, valamint a Manhattan Development Global Kft. tulajdonában álló egyik befektetési célú ingatlant. A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 1.284.873 ezer Ft (2018: 1.686.370 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 7.440 ezer Ft (2018: 44.898 ezer Ft).

6. Árbevétel

A Csoport tárgyévi üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele (befektetésből származó bevétel nélkül - lásd a Jegyzetek 5. pontját) a folytatódó tevékenységek esetében az alábbiak szerint alakult:

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	16.823.043	37.869
Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése	9.446.876	0
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	5.900.168	2.150.674
Szállodai szolgáltatás árbevétele	1.492.060	1.227.400
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	814.785	445.060
Alapkezelői tevékenység árbevétele	617.269	514.634
Tervezői, építész-mérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	233.115	369.978
Marketing szolgáltatás árbevétele	146.349	149.376
Egyéb árbevétel	184.896	126.173
	<u>35.658.561</u>	<u>5.021.164</u>

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

Iroda szegmens: Az Iroda szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek fő tevékenysége iroda típusú befektetési célú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése.

Ipari és logisztikai szegmens: Az Ipari és logisztikai szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek fő tevékenysége ipari, logisztikai, raktár és ezekhez kapcsolódó iroda típusú befektetési célú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése

Kiskereskedelmi szegmens: A kiskereskedelmi szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek fő tevékenysége kiskereskedelmi befektetési célú ingatlanok, üzlethelyiségek és ezekhez kapcsolódó iroda, raktár és parkoló befektetési célú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése

Szálloda szegmens: A Szálloda szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek tevékenysége szálloda üzemeltetése.

Lakóingatlan szegmens: A Lakóingatlan szegmensbe azok a tagvállalatok tartoznak, melyek tevékenysége lakóingatlan fejlesztése és értékesítése vagy bérbeadása.

Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmense: Az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmensébe azok a vállalatok tartoznak, melyen tevékenységükkel az többi szegmens működését támogatják, beleértve az adminisztratív, tervezési, műszaki tanácsadási, vagyionkezelési és holding és egyéb ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat.

Ingatlan kivitelezés: Ingatlan kivitelezési szegmensbe az ingatlan kivitelezést fővállalkozóként végző tagvállalatok tartoznak.

A működési szegmensek pénzügyi információit a következő oldalakon található táblázatok mutatják be.

A szegmensek közötti értékesítések piaci áron történnek.

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2019. december 31-én végződő évről	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés		Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés		Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés		Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés		Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások		Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés		Szegmensek közötti kiszűrések		Összesen	
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	8.217.843	-1.463.633			904.989	1.538	0	11.206.201			-1.316.987	0			17.549.951	
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	1.286.151	6.148			10.768	300	0	0	0	0	0	-1.303.367		0		
Befektetési célú bevétel összesen	9.503.994	-1.457.485			915.757	1.838	0	11.206.201			-1.316.987	-1.303.367			17.549.951	
Csoporton kívülről származó árbevételek	2.305.987	943.574			875.557	1.492.061	5.900.168	21.757.591			2.383.624				35.658.562	
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	56.834	556			3.571	0	264	8.171.578			0	-8.232.803		0		
Árbevétel összesen	2.362.821	944.131			879.128	1.492.061	5.900.432	29.929.169			2.383.624	-8.232.803			35.658.562	
Kamatbevétel	863.162	2.589			65.064	1	0	2.847.131			61	-3.273.062			504.947	
Kamatráfordítás	3.869.233	758.525			695.308	130.544	12.059	4.555.233			53.342	-4.786.471			5.287.773	
Adózás előtti eredmény	-565.179	-3.052.543			-955.501	-49.453	-2.350.571	25.592.076			-543.920	1.750.568			19.825.478	
Nyereségadó	-570.524	126.269			659.661	16.859	-214.675	835.503			-76.597	0			776.498	
Eszközök összesen	381.619.426	52.870.231			105.540.425	4.855.543	4.023.402	262.748.668			152.751.487	-272.586.318			691.822.865	
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	308.126.850	33.055.102			57.113.233	4.486.264	7.733.854	316.069.233			64.760.657	-269.645.532			521.699.661	
Értéksökkenés és amortizáció	-562.720	-27.460			-26.954	-160.418	0	-596.722			-1.106	0			-1.375.379	
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0			0	0	0	7.150.419			0	0			7.150.419	
Befektetések társult vállalkozásokban	0	0			0	0	0	245.101			21.322.061	0			21.567.161	

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2018. december 31-én végződő évről	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés		Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés		Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés		Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés		Ingatlan kivitelezés		Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások		Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés		Szegmensek közötti kiszűrések		Összesen	
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Újra megállapított																		
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	8.168.410	3.212.724			2.521.125		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.902.259	
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	112.113	207			9.463		0	0	0	0	0	0	0	0	-121.783	0	0	
Befektetési célú bevétel összesen	8.280.513	3.212.931			2.530.588		0	0	0	0	0	0	0	0	-121.783	13.902.259		
Csoporton kívülről származó árbevétel	-172.062	75.607			362.437		1.227.399		2.150.674		1.375.759		1.350			5.021.164		
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	60.214	92			3.847		0		0		2.680.487		0		-2.744.640	0		
Árbevétel összesen	-111.848	75.699			366.284		1.227.399		2.150.674		4.056.246		1.350		-2.744.640	5.021.164		
Adózás előtti eredmény	-47.580	870.433			-29.555		-34.856		-1.805.598		2.509.731		-16.878		-315.652	1.130.045		
Eszközök összesen	185.381.781	48.995.302			36.076.640		4.647.570		1.005.683		143.576.205		4.238.586		-139.916.617	284.005.150		
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	144.442.129	30.297.790			32.206.228		4.504.041		2.811.281		104.387.503		2.158.921		-138.399.928	182.407.965		
Értécsökkenés és amortizáció	-263.976	-26.936			-24.793		-117.432		0		-60.584		-269		0	-493.990		
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-7.991	0			-148.025		7.901		0		437.754		0		0	289.639		
Befektetések társult vállalkozásokban	226.275	0			2.199.468		172.000		0		3.276.702		0		0	5.874.445		

Földrajzi információk

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök *		
	2019. december 31.	2018. december 31.	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 1.
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
		újramegállapított		újramegállapított	újramegállapított
Magyarország	26.206.893	5.021.164	224.215.519	220.049.314	105.290.591
Lengyelország	9.447.135	0	227.471.705	0	0
Bulgária	4.533	0	1.644.600	1.658.531	0
	<u>35.658.562</u>	<u>5.021.164</u>	<u>453.331.824</u>	<u>221.707.845</u>	<u>105.290.591</u>

* A befektetett eszközök nem tartalmazzák a megszűnő tevékenységhez és az értékesítésre tartott eszközöket.

8. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újramegállapított
Negatív goodwill	9.688.512	0
Egyéb adók és járulékok -	-2.349.902	-1.176.254
Céltartalékok változása +	-1.563.786	-1.523.469
Külföldi devizák nettó realizált átváltási vesztesége -	-721.753	-1.928.615
Bírság és kötbér, kártérítés, késedelmi kamat -	-146.348	-16.500
Követelésekre elszámolt értékvesztés -	-139.048	-104.716
Kapott támogatás +	80.862	33.700
Kapott kártérítés, késedelmi kamat +	55.898	213.518
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke -	-27.890	-48.293
Adott támogatás -	-26.917	-10.327
Elengedett követelések, átvállalt tartozások -	-9.611	-29.419
Egyéb	57.956	-5.216
	<u>4.898.483</u>	<u>-4.595.591</u>

A tárgyévben elszámolt értékvesztés összegéből 32.859 ezer Ft összeget az IFRS 9 alkalmazása miatt számolt el a Csoport. Az IFRS 9 alkalmazása miatt elszámolt 32.859 ezer Ft összegű értékvesztés összegéből 42.576 ezer Ft vevőkkel szembeni követelésekhez kapcsolódik. A kapcsolt és egyéb felek részére nyújtott kölcsön követelések csökkenése miatt pedig 9.717 eFt értékvesztést oldott fel a Csoport.

9. Pénzügyi bevételek

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újramegállapított
Kamatbevételek		
Amortizált értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök		
Bankbetétek	4.943	455
Egyéb amortizált értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök	500.004	164.025
	<u>504.947</u>	<u>164.480</u>

10. Pénzügyi ráfordítások

	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Kölcsönökre, bankhitelekre fizetett kamatok	4.135.900	2.898.445
Kötvényekre fizetett kamatok	1.200.644	665.349
Lízingekre fizetett kamatok	37.982	101
Összes tárgyévben fizetett kamat	5.374.526	4.010.130
Csökkentve: eszközökre aktivált hitelfelvételi költségek	-86.753	-446.235
Összes pénzügyi ráfordítás	5.287.773	3.563.895

11. Jövedelemadók

11.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Az adóráfordingásokat az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfordingítás	-512.018	-252.538
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszairásához kapcsolódó halasztott adóbevételek / - adóráfordingítás	1.051.369	1.624.289
Befektetési célú ingatlanok ártértékeléséhez kapcsolódó halasztott adó ráfordítás	349.645	495.508
Egyéb az átmeneti eltérések elszámolásához és visszairásához kapcsolódó halasztott adóráfordingítás/bevételek	-1.665.494	-1.449.727
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adóbevételek / - adóráfordingítás	70.088	24.777
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevételek / - adóráfordingítás	-706.410	442.309

11.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	280.076	213.602
	280.076	213.602
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	678.091	89.538
	678.091	89.538

11.3 Halasztott adók egyenlege

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-5.068.895	-1.718.654
Kamat-swap ügyletek	355.864	325.114
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	0	26.599
Céltartalékok	268.252	16.882
Kétes követelések	386.624	20.659
Halasztott bevételek	-71.521	-71.521
Társult vállalkozások	-897.328	0
Hosszú lejáratú befektetések átértékelése	6.739.535	0
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	-17.629.809	-7.025.507
Egyéb	905.836	0
	-15.011.443	-8.426.428
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	3.546.582	1.925.202
	3.546.582	1.925.202
Halasztott adó követelés értékvesztése	-7.858.771	0
Nettó halasztott adó eszköz	-19.323.631	-6.501.226

A továbbvihető veszteségek várhatóan a következő időszakokban felhasználásra kerülnek, így a kimutatott halasztott adó eszközök megtérülnek.

Az előző 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:

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Halasztott adó eszközök	4.987.823	1.595.509
Halasztott adó kötelezettségek	24.311.454	8.096.735

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

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Adózás előtti eredmény	19.825.478	1.130.045
Adófizetési kötelezettség 9%-kal számítva	-1.784.293	-101.704
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	1.885.235	-641.426
Adómentes jövedelem hatása	1.131.609	1.498.184
Le nem vonható költségek hatása	-77.109	-105.738
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	2.197.425	21.195
Halasztott adófizetési kötelezettség hatása	172.577	-266.583
Jogszály alapján fizetendő minimum adó	10.126	-2.556
Adókedvezmény hatása	-14.578	16.159
Eltérő adókulcsokból származó különbözet	97.360	0
Jövedelemadó ráfordítás (+) bevétel (-)	-776.498	417.531
Egyéb átfogó eredményben elszámolt adó	70.088	24.777
Összes jövedelemadó ráfordítás (+) bevétel (-)	-706.410	442.309

12. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Bekerülési érték	9.261.201	5.216.385
Halmazott értékcsökkenés	-2.915.962	-1.120.988
	6.345.239	4.095.397
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4.152.092	3.104.363
Gépek és berendezések	1.556.718	991.034
Folyamatban lévő beruházások	636.429	0
	6.345.239	4.095.397

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2017.12.31-én	1.196.043	1.431.998	269.389	2.897.430
Növekedés	2.567.983	624.908	2.923.502	6.116.393
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-3.192.891	-3.192.891
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-604.547	0	-604.547
Egyenleg 2018.12.31-én	3.764.026	1.452.359	0	5.216.385
Növekedés	2.808	380.188	580.090	963.086
Leányvállalat vásárlása során szerzett	1.740.118	2.166.086	439.335	4.345.539
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-382.996	-382.996
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-880.813	0	-880.813
Egyenleg 2019.12.31-én	5.506.952	3.117.820	636.429	9.261.201

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
Egyenleg 2017.12.31-én	512.353	345.584	0	857.937
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	147.310	162.332	0	309.642
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	0	-46.591	0	-46.591
Egyenleg 2018.12.31-én	659.663	461.325	0	1.120.988
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	315.661	510.832	0	826.493
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás		0	0	0
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	385.717	1.417.913	0	1.803.630
Kivezetés	-6.181	-828.968	0	-835.149
Egyenleg 2019.12.31-én	1.354.860	1.561.102	0	2.915.962

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Nettó érték				
Egyenleg 2019.12.31-én	4.152.092	1.556.718	636.429	6.345.239

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

13. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Amortizált bekerülési érték 2017.12.31-én	73.357.715	20.704.659	94.062.374
Számviteli politika változás (valós értéken történő értékelés) hatása	82.969.877	5.693.749	88.663.626
Befektetési célú ingatlanok értéke 2017.12.31-én	156.327.592	26.398.408	182.726.000
Beruházási ráfordítások	0	59.119.265	59.119.265
Eszközök átértékelése	632.847	0	632.847
Elkészült beruházások	83.694.444	-83.694.444	0
Értékesítés	-31.201.328	0	-31.201.328
Készletek közé átsorolát eszközök	-3.149.472	0	-3.149.472
Befektetési célú ingatlanok értéke 2018.12.31-én	206.304.083	1.823.229	208.127.312
Beruházási ráfordítások	0	31.110.624	31.114.440
Cégvásárlás során megszerzett	72.681.107	117.463.496	190.144.604
Eszközök átértékelése	-3.178.917	0	-3.178.917
Elkészült beruházások	20.109.071	-20.109.071	0
Értékesítés	-26.431.456	0	-26.431.456
Készletek közé átsorolás	-2.358.000	0	-2.358.000
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-13.551	0	-13.551
Devizás átértékelés hatása	1.681.164	0	1.681.164
Befektetési célú ingatlanok értéke 2019.12.31-én	268.793.502	130.288.278	399.081.780

A Csoport tevékenységéből adódóan minősített eszközök finanszírozásához vesz igénybe külső forrást. Ezen hitelfelvételek során fellépő, közvetlenül a minősített eszközökkel kapcsolatos hitelfelvételi költségeket 100%-ban aktiválja.

A Csoport több részletben különböző lejáratú, rögzített kamatozású, euróban denominált kötvények sorát bocsátotta ki, majd ezeket a forrásokat különböző alapon kölcsönözte leányvállalatainak úgy, hogy a Csoport az általános céllal bevont külső finanszírozáson túl is rendelkezett szabad pénzeszközökkel. Tekintve, hogy az általános céllal bevont külső finanszírozás, valamint az egyes minősített eszközök finanszírozási kapcsolat nem egyértelműen kimutatható, így az aktiválási rátával kapcsolatos további információk előállítási költsége aránytalanul magas lenne, így a WINGHOLDING Zrt. úgy ítélte meg, hogy emiatt ezen hitelfelvételi költségek nem alkalmasak az aktiválásra, ezért a tárgyidőszak eredményében költségként számolta el azokat.

A befektetési célú ingatlanok között bérbeadott ingatlanokat, valamint fejlesztésre váró ingatlanokat mutat ki a Csoport. A befektetési célú ingatlanok értéke a tárgyévben az aktivált befektetési célú ingatlanok, valamint a cégvásárlás során megszerzett befektetési célú ingatlanok miatt növekedett. A Csoport 2019. év folyamán értékesített a Wingprojekt 6 Kft.-ben és a Váci 175 Irodaház Kft.-ben fennálló részesedését.

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat külső és belső szakértőkkel értékeltette fel, hogy megállapítsa azok valós értékét. A valós érték megállapításához a következő módszereket használták a szakértők:

- piaci vagy forgalmi értékelés összehasonlító adatok alapján
- Újraelőállítási értékmódszer
- Hozadék értékmódszer (bérbeadott ingatlan elsődlegesen)

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el.

A magyarországi ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékbecslők végezték el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A magyarországi befektetési célú ingatlanok – tekintettel a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének első alkalmazására – beszámolóban szereplő teljes értékéből 81% az említett szakértelemmel rendelkező harmadik fél értékbecslő értékbecslése alapján került bemutatásra. A lengyelországi ingatlanok valós értéke helyi belső elemző osztály vezetésével, az igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződések, valamint az értékelésben résztvevő iparági ismerete és tapasztalata.

14. Goodwill

	Goodwill
	ezer Ft
Bekerülési érték	
2018. január 1-én (újramegállapított)	859.920
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2018. december 31-én (újramegállapított)	859.920
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	1.684.214
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	-252.906
2019. december 31-én	<u>2.291.228</u>
Halmazott értékvesztés	
2018. január 1-én (újramegállapított)	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2018. december 31-én (újramegállapított)	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2019. december 31-én	<u>0</u>
Nettó érték	
2018. január 1-én (újramegállapított)	859.920
2018. december 31-én (újramegállapított)	859.920
2019. december 31-én	<u>2.291.228</u>

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Ingtalanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	2.286.897	602.683
Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	4.331	257.237
	<u>2.291.228</u>	<u>859.920</u>

A leányvállalat felvásárlása során keletkezett goodwill a NEO Property Services Zrt. felvásárlása során keletkezett. A Csoport egyedüli tulajdonosként a felvásárolt vállalat piaci pozíciójának megerősítését, valamint tevékenységi köreinek a meglévő tevékenységéhez illeszkedő bővítését tervezi.

15. Egyéb immateriális javak

	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft újramegállapított
Bekerülési érték	11.508.089	1.300.234
Halmazott amortizáció	1.449.146	144.972
	10.058.943	1.155.262
Használati-jog eszközök	945.047	1.078.207
Szerződés állomány értéke	8.725.625	0
Licenszek	388.271	77.055
	10.058.943	1.155.262

	Használati- jog eszközök	Szerződés állomány értéke	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2017.12.31-én	0	0	204.139	204.139
Növekedés	0	0	19.728	19.728
Csökkenés	0	0	-1.840	-1.840
Egyenleg 2018.12.31-én	0	0	222.027	222.027
IFRS16 bevezetése miatti módosítás	1.078.207	0	0	1.078.207
Módosított egyenleg 2018.12.31-én	1.078.207	0	222.027	1.300.234
Beszerezés	0	0	28.466	28.466
Cégvásárlás során megvett	0	9.105.000	1.079.516	0
Csökkenés	0	0	-5.127	-5.127
Egyenleg 2019.12.31-én	1.078.207	9.105.000	1.324.882	11.508.089

	Használati- jog eszközök	Szerződés állomány értéke	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Halmozott amortizáció				
Egyenleg 2017.12.31-én	0	0	126.757	126.757
Tárgyévben elszámolt amortizáció	0	0	18.613	18.613
Kivezetés	0	0	-398	-398
Egyenleg 2018.12.31-én	0	0	144.972	144.972
Tárgyévben elszámolt amortizáció	133.160	379.375	36.351	548.886
Cégvásárlás során felvett	0	0	760.266	760.266
Kivezetés	0	0	-4.978	-4.978
Egyenleg 2019.12.31-én	133.160	379.375	936.611	1.449.146

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek:	3-5 év
Szerződés állomány:	16 év
Használati-jog eszközök:	A szerződés időtartamával arányos

A Csoport a használati-jog eszközökre 37.982 ezer Ft kamatot számolt el 2019-ben.

16. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2019.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.12.31	2018.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés építészmérnöki tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	73,80	76,09
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Boreasz Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	51,00	51,00
C.3.I Management Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Elitur Invest Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	0,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	50,00	50,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	16,60
NEO Property Services Zrt.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00	49,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.12.31	2018.12.31
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Servopro Kft. „v.a.”	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopiana-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Arrabona 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
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Váci 175 Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
WEU-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winasset Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wincenter Europe Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windevelop Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	96,85	99,07
Wingeurope Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprojekt 6 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingserve Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winhun Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winpark Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	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 Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Port Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo Investment S.A.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	55,96	0,00
53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Betchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.12.31	2018.12.31
Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Doxent Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Galaxy Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	100,00	0,00
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.12.31	2018.12.31
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Gleann Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Perth Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	0,00
PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Potton Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	0,00
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	0,00
React - Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.12.31	2018.12.31
Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt CS Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.12.31	2018.12.31
Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	95,00	0,00
Pudsey Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Pure Systems Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	0,00
Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	0,00
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Shanklin Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Stranraer Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Strood Sp. z o.o.	vagyonkezelés	Lengyelország	100,00	0,00
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	0,00
Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	0,00
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Bowen Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2019.12.31	2018.12.31
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

A lengyelországi leányvállalatokat a Csoport az Echo Investment S.A.-n keresztül tulajdonolja, amelyben a Csoport 55,96%-os részesedéssel rendelkezik.

17. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

17.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2019. december 31-én a következők:

Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2019.12.31 (2018.12.31))
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Medius Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	24,00 (24,00)
Rosehill Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (0,00)
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	30,00 (0,00)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,26 (0,00)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Poland Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Wrocław Rychalska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Leasing Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R RE Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Warszawa Pohorskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Warszawa Żwirki Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbérlés	Lengyelország	30,00 (0,00)

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

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Forgóeszközök	6.700.158	51.208.855
Befektetett eszközök	139.925.408	1.460.176
Eszközök összesen	146.625.566	52.669.031
Rövid lejáratú kötelezettségek	16.635.762	-8.470.858
Hosszú lejáratú kötelezettségek	111.593.078	-645.517
Kötelezettségek összesen	128.228.840	-9.116.375
Nettó eszközök	18.396.726	43.552.656
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	5.180.072	7.898.302
	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	6.568.799	23.320.047
Tárgyidőszaki eredmény összesen	366.299	38.548.058
Folytatódó tevékenységek eredménye	-568.581	1.118.447
Megszűnő tevékenységek eredménye	-394.255	37.429.611
Egyéb átfogó eredmény	0	0
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	-239.138	6.753.860
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és osztalékkelőleg	6.377.297	7.953.697

18. Egyéb pénzügyi eszközök

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Társult vállalkozások részére adott kölcsönök	14.374.121	0
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.138.355	1.782.513
Hosszú lejáratra letétbe helyezett pénzeszközök	177.836	0
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	0	1.126.918
Kölcsönökre elszámolt értékvesztés	-7.845	-17.562
	15.682.467	2.891.869
Rövid lejáratú	8.999.650	2.891.869
Hosszú lejáratú	6.682.817	0
	15.682.467	2.891.869

19. Készletek

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	107.255.109	1.248.943
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	4.669.046	1.622.784
Befejezetlen termelés	128.489	0
Áruk	32.895	62.579
Alapanyagok	6.854	11.869
Értékesítési céllal vásárolt ingatlanok	0	8.422.204
	112.092.393	11.368.379

20. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

A Csoport értékesítésre tartott eszközei között telkek találhatók Lengyelországban. Ezek az eszközök az Echo Investment Csoport megvásárlásával kerültek a Csoport tulajdonába. Értékükben változás a felvásárlás és a fordulónap között csak az árfolyamkülönbözetből fakadóan állt be.

21. Vevők és egyéb követelések

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Vevőkövetelések	14.667.881	5.267.112
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-1.392.853	-261.093
	13.275.028	5.006.019
Aktív időbeli elhatárolások	3.837.429	1.024.072
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	988.546	677.838
ÁFA követelés	5.755.197	1.101.219
Adott előleg, foglaló	2.265.970	812.253
Osztalék előleg	990.161	473.819
Egyéb adó- és járulék követelések	235.949	72.006
Lízing követelés	1.127.771	0
Engedményezésből eredő követelés	0	22.296
Egyéb	1.785.202	39.559
	16.986.225	4.223.062
	30.261.253	9.229.081

21.1 Vevőkövetelések**21.1.1 Vevőkövetelések értékvesztés nélküli korosító listája**

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Nem lejárt	11.547.961	4.487.325
1-60 napja lejárt	621.341	336.891
61-120 napja lejárt	285.220	12.409
Több, mint 120 napja lejárt	2.213.359	430.487
	<u>14.667.881</u>	<u>5.267.112</u>

21.1.2 Nem értékvesztett tételek korosító listája

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Nem lejárt	11.547.961	4.462.218
1-60 napja lejárt	256.902	334.692
61-120 napja lejárt	59.433	12.316
Több, mint 120 napja lejárt	1.157.771	179.230
	<u>13.022.067</u>	<u>4.988.457</u>

21.1.3 Értékvesztett tételek korosító listája

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Nem lejárt	0	25.107
1-60 napja lejárt	364.439	2.199
61-120 napja lejárt	225.787	93
Több, mint 120 napja lejárt	1.055.588	251.257
	<u>1.645.814</u>	<u>278.655</u>

22. Jegyzett tőke

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Jegyzett tőke	5.000	5.000
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
A jegyzett tőke elemei		
50 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény	5.000	5.000
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

23. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Nyitó egyenleg	101.153.565	30.163.971
Valós értéken történő értékelésre való áttérés hatása	0	80.683.900
Módosított nyitó egyenleg	101.153.565	110.847.871
A Társaság tulajdonosainak betudható eredmény	18.436.486	1.568.151
Osztalékfizetés	-5.872.070	-11.262.457
Év végi egyenleg	113.717.981	101.153.565

A 2019. év után az Igazgatóság nem javasolja osztalék kifizetését a Csoport tulajdonosai részére.

24. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Év eleji egyenleg	-70.207	180.307
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	-778.765	-275.291
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	70.089	24.777
Év végi egyenleg	-778.883	-70.207

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 778.765 ezer Ft-tal növekedett, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 778.765 ezer Ft-tal csökkent. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke növekedett, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 70.089 ezer Ft-tal növekedett.

25. Nem ellenőrző részesedések

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Év eleji egyenleg	508.827	277.645
Részesedés értékesítése	0	-20.575
Tőkeemelés mértéke	1.127.000	0
Részesedés vásárlása során szerzett	53.883.695	0
Részesedés a felhalmozott eredményből	1.035.135	251.757
Év végi egyenleg	56.554.656	508.827

26. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Bankhitelek	240.069.446	117.689.271
Tartozások kötvénykibocsátásból	133.370.371	19.344.935
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	15.345.125	1.079.575
	<u>388.784.942</u>	<u>138.113.781</u>
Rövid lejáratú	45.622.268	21.182.873
Hosszú lejáratú	<u>343.162.674</u>	<u>116.930.908</u>
	<u>388.784.942</u>	<u>138.113.781</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, míg a zloty-ban felvett hitelek referencia kamatlába a WIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 3 és 15 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, árbevétel engedményezés, üzletrészen alapított jelzálogjog.

A Csoport kötvénymozgásai a tárgyévben (a lengyel kötvényeket a Csoport 2019. december 12-én cégvásárlással szerezte meg):

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány 2019.01.01	Kibocsátás	Lejárat	Záró állomány 2019.12.31	Záró állomány 2019.12.31	Kamatláb
							ezer Ft	
WINGHOLDING 2019/I	HU0000357066	EUR	26.226.000	0	26.226.000	0	0	FIX 4%
WINGHOLDING 2021/I	HU0000358445	EUR	33.943.000	0	0	33.943.000	11.218.840	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	0	23.950.000	0	23.950.000	7.915.954	FIX 4%
WINGHOLDING 2022/I	HU0000359062	EUR	0	64.184.000	0	64.184.000	21.214.096	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	0	3.831.000.000	0	3.831.000.000	3.831.000	FIX 4%
Összesen							44.179.890	

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány 2019.12.12	Kibocsátás	Lejárat	Záró állomány 2019.12.31	Záró állomány 2019.12.31	Kamatláb
							ezer Ft	
1/2014	PLECHPS00134	PLN	100.000.000	0	-100.000.000	0	0	WIBOR 6M + 3,6%
1/2014	PLECHPS00159	PLN	70.500.000	0	-70.500.000	0	0	WIBOR 6M + 3,6%
1/2016	PLECHPS00209	PLN	100.000.000	0	0	100.000.000	7.759.000	WIBOR 6M + 3%
1/2017	PLECHPS00225	PLN	155.000.000	0	0	155.000.000	12.026.450	WIBOR 6M

									+ 2,9%
2/2017	PLECHPS00258	PLN	150.000.000	0	0	150.000.000	11.638.500	WIBOR 6M + 2,9%	
1/2018	PLECHPS00282	PLN	140.000.000	0	0	140.000.000	10.862.600	WIBOR 6M + 2,9%	
1/2019	PLECHPS00308	PLN	100.000.000	0	0	100.000.000	7.759.000	WIBOR 6M + 4,25%	
E sorozat	PLECHPS00225	PLN	100.000.000	0	0	100.000.000	7.759.000	WIBOR 6M + 2,9%	
F sorozat	PLECHPS00225	PLN	125.000.000	0	0	125.000.000	9.698.750	WIBOR 6M + 2,9%	
G sorozat	PLECHPS00225	PLN	75.000.000	0	0	75.000.000	5.819.250	WIBOR 6M + 2,9%	
H sorozat	PLECHPS00225	PLN	0	50.000.000	0	50.000.000	3.879.500	WIBOR 6M + 2,8%	
I sorozat	PLECHPS00225	PLN	0	50.000.000	0	50.000.000	3.879.500	WIBOR 6M + 3,4%	
J és J2 sorozatok	PLECHPS00225	PLN	0	33.382.000	0	33.382.000	2.590.109	WIBOR 6M + 3,4%	
Egyéb kötvények		PLN	71.128.000	0	0	71.128.000	5.518.822	WIBOR 6M + 3,4	
Össezen						1.149.510.000	89.140.481		
Mindösszesen							133.370.371		

27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
Valós értéken nyilvántartott fedezeti instrumentumoknak minősített és akként funkcionáló származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	<u>4.391.138</u>	<u>3.612.374</u>
	<u>4.391.138</u>	<u>3.612.374</u>
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	881.544	1.008.845
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	<u>3.509.594</u>	<u>2.603.529</u>
	<u>4.391.138</u>	<u>3.612.374</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2019. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 4.391.138 ezer Ft-tal (2018.12.31-én 3.612.374 ezer Ft-tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 4.391.138 ezer Ft veszteséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

A származékos ügyletek valós értéke megfigyelhető inputokból felépített szakértői becslésnek minősül, így a valós érték hierarchia második szintjén helyezkedik el.

28. Céltartalékok

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	2.868.122	1.337.397
Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék	6.075.763	0
Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék	1.526.894	0
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	1.628.459	0
Egyéb céltartalék	607.950	187.575
	12.707.188	1.524.972
Rövid lejáratú	8.083.430	407.512
Hosszú lejáratú	4.623.758	1.117.460
	12.707.188	1.524.972

29. Egyéb kötelezettségek

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	1.852.165	1.661.709
Vevőktől kapott előlegek	46.189.247	9.946.100
Leányvállalat akvizíciójához kapcsolódó halasztott vételár fizetési kötelezettség	908.998	884.153
	48.950.410	12.491.962
Rövid lejáratú	39.203.393	10.208.563
Hosszú lejáratú	9.747.017	2.283.399

30. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
Szállítói tartozások	26.182.078	4.421.472
Költségek passzív időbeli elhatárolása	8.147.880	1.443.781
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	3.321.798	3.780.992
Kapott osztalékkelőleg	0	6.377.297
Adó-, illeték- és járulékok kötelezettségek	3.141.117	1.142.432
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 36. számú jegyzet)	671.151	681.142
Vásárolt követeléssel kapcsolatos kötelezettség		555.600
Egyéb	412.414	75.887
	41.876.438	18.478.603

31. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
Rövid lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	5.314.461	147.168
Hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	10.030.664	932.407
	15.345.125	1.079.575

Minimális lízingdíjak jelenértéke

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
1 éven belül	5.507.428	147.168
1 éven túl, de 5 éven belül	5.656.483	223.492
5 éven túl	4.181.215	708.915
	15.345.125	1.079.575

	Minimális lízingdíjak	
	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
1 éven belül	5.511.733	153.130
1 éven túl, de 5 éven belül	5.680.614	251.697
5 éven túl	4.972.977	1.472.441
	16.165.324	1.877.269
Ebből: jövöbeli finanszírozási költségek	820.199	797.694
Minimális lízingdíjak jelenértéke	15.345.125	1.079.575

32. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai

A nem ellenőrző részesedések értéke a mérlegben 56.554.656 ezer Ft, melyből 520.000 ezer Ft a Gladiátor I. Ingatlanbefektetési Alap, 53.841.718 ezer Ft az Echo Investment Group, 255.703 ezer Ft a C.3.I Management EOOD, -87.742 ezer Ft a Yorven EOOD. esetében került elszámolásra. A többi nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalat esetében a külső tulajdonosok hatása nem jelentős a Csoportra nézve.

Az eszköz, kötelezettség, árbevétel, eredmény és a fizetett osztalék csoporton belüli tételek kiszűrését megelőzően, teljes értékben kerültek kimutatásra.

	Gladiátor I. Ingatlanbefektetési Alap	Echo Investment Group	C.3.I Management EOOD	Yorven EOOD
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nem ellenőrző részesedések tárgyévi záró értéke	520.000	53.841.718	255.703	-87.742
Befektetett eszközök	9.457.499	226.039.766	1.354.643	2.892.091
Forgóeszközök	1.313.473	143.327.895	385.269	34.367
Hosszú lejáratú kötelezettségek	6.387.257	138.248.853	0	2.781.187
Rövid lejáratú kötelezettségek	2.136.738	92.200.740	6.730	233.014
Árbevétel	1.250.890	68.289.519	345.018	0
Eredmény	387.679	23.240.067	150.056	-47.204
Fizetett osztalék	0	0	0	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes változása (total cash-flow)	-1.338.019	4.093.881	10.787	-3.607

A jelentős, nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok kapcsán nincsenek az egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek.

33. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2019. év folyamán értékesített a Wingprojekt 6 Kft.-ben és a Váci 175 Irodaház Kft.-ben fennálló részesedését. A részesedések értékesítésének főbb pénzügyi adatai összevontan az alábbi táblázatban kerültek bemutatásra:

	2019. december 31. ezer Ft	2018. december 31. ezer Ft úramegállapított
1. Kapott ellenérték		
Kapott ellenérték	33.133.234	17.900.502
Halasztott vételárkövetelés	0	89.106
Teljes kapott ellenérték	33.133.234	17.989.608
2. Nettó eszközök értéke, melyek felett a csoport elvesztette az irányítást		
Forgóeszközök		
Pénzeszközök	511.302	1.478.744
Vevőkövetelések	204.094	178.712
Készletek	8.555.122	1.536
Egyéb eszközök és egyéb követelések	997.412	83.364
Befektetett eszközök		
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	530.386
Befektetési célú ingatlanok	26.431.456	15.544.969
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Hitelek	7.770.427	15.585.217
Szállítói és egyéb kötelezettségek	1.592.475	2.866.022
Nettó eszközök értéke	27.336.484	-633.528
3. Leányvállalat értékesítésén elért nyereség		
Kapott ellenérték	33.133.234	17.900.502
Halasztott vételár fizetési kötelezettség	0	89.106
Eladott nettó eszközök értéke	-27.336.484	633.528
Összesen	5.796.750	18.623.136
4. Leányvállalat értékesítésén elért nettó cash flow		
Pénzben kifizetett ellenérték	33.133.234	17.900.502
Átadott pénzeszközök	-511.302	-1.478.744
	32.621.932	16.421.758

34. Leányvállalatok felvásárlása**34.1 Felvásárolt leányvállalatok és a felvásárlás ellenértéke****34.2 A felvásárláskor megszerzett eszközök és elszámolt kötelezettségek értéke**

Társaság neve	Fő tevékenység	Felvásárlás dátuma	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány %	Összes tulajdoni és szavazati arány %	Felvásárlás ellenértéke ezer Ft
Lisala sp.z.oo	vagyongazdálkodás	2019.12.13	100,0	100,0	66.859.623
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	2019.05.28	83,4	100,0	1.049.054
Elitur Invest Zrt.	vagyongazdálkodás	2019.04.29	100,0	100,0	644.360
NEO Property Services Zrt.	építmény üzemeltetés	2019.04.29	51,0	100,0	6.195.969
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	2019.02.18	100,0	100,0	434.272
Felvásárlás során fizetett ellenérték					75.183.278
Megvásárolt pénzeszközök értéke					30.791.698
Felvásárlás nettó ellenértéke					44.391.580

	Lisala sp.z.oo	MOM- Park MFC Kft.	Elitur Invest Zrt.	NEO Property Services Zrt.	S-HOTEL Kft.	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	
Forgóeszközök						
Készpénz és bankszámlák	28.858.478	1.291.567	18.312	606.962	16.379	30.791.698
Vevők és egyéb követelések	21.265.923	120.153	206	6.266.323	3.000	27.655.605
Készletek	109.216.266	577.252	0	0	0	109.793.518
Befektetett eszközök						
Befektetési célú ingatlanok	190.144.604	0	0	0	0	190.144.604
Tárgyi eszközök	1.981.355	0	0	132.673	439.350	2.553.378
Goodwill	0	0	0	1.684.213	0	1.684.213
Egyéb immateriális javak	287.720	0	0	9.105.000	0	9.392.720
Befektetések társult vállalkozásban	21.135.116	0	6.195.969	0	0	27.331.085
Halasztott adó eszközök	4.775.265	0	0	0	0	4.775.265
Egyéb pénzügyi eszközök	29.251.180	0	0	0	0	29.251.180
Külső tulajdonosok részese	-53.830.540	0	0	0	0	-53.830.540
Rövid lejáratú kötelezettségek						
Szállítók és egyéb kötelezettségek	-105.740.790	-334.271	-103	-4.645.628	-24.457	-110.745.249
Hosszú lejáratú kötelezettségek						
Halasztott adó kötelezettségek	-15.952.373	0	0	-810.914	0	-16.763.287
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-155.240.912	0	-6.210.603	0	0	-161.451.515
Nettó eszközérték	76.151.292	1.654.701	3.781	12.338.629	434.272	90.582.657
Társult vállalkozások eredménye	0	208.804	-640.579	6.142.660	0	5.710.885
Negatív goodwill	9.291.669	396.843	0	0	0	9.688.512

A Csoport számviteli politikájával összhangban megállapította a megvásárolt leányvállalatok esetén a leányvállalat eszközeinek és forrásainak valós értékét, és a felvásárlási ár és a megállapított nettó eszközérték különbségét felvette mint goodwillt az eszközei közé, illetve negatív goodwillt számolt el a tárgyévi eredményben az egyéb bevételek és ráfordítások között. A kimutatott negatív goodwill összege 9.688.512 ezer Ft, melyből 9.291.669 ezer Ft a Lisala Sp. z o.o. üzletrészei 100%-ának felvásárlása során keletkezett.

A felvett goodwill várhatóan nem használható fel adózási célra, így annak (halasztott) adóhatása sincsen.

Az alábbi táblázat szemlélteti azon részesedések főbb adatait, amelyeket előző évben társult vállalkozásként kerültek bemutatásra a Csoport pénzügyi kimutatásaiban:

Társaság neve	Tárgyév elején meglévő tulajdoni és szavazati arány	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány	Társult vállalkozás könyv szerinti értéke a felvásárlás időpontjában	Társult vállalkozás valós érték különbözete a felvásárlás időpontjában	Valós érték megállapítás módszere
	%	%	ezer Ft	ezer Ft	
MOM-Park MFC Kft.	16,6	83,4	2.185.672	208.804	Piaci ár
NEO Property Services Zrt.	49,0	51,0	3.276.702	2.225.379	Piaci ár

Az alábbi táblázatban látható, hogy mennyi volt a tárgyévben megvásárolt leányvállalatok eredménye és árbevétele a teljes évben, illetve abban az időszakban, amikor a Csoport részei voltak.

	2019. december 31.
	ezer Ft
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel	22.304.673
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény	-4.827.057
Tárgyévi teljes árbevétel	85.178.525
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	17.594.484

A táblázat adatai nem konszolidáltak. A Csoport többi tagjával szembeni árbevételt és eredményt is tartalmazzák.

35. Pénzügyi instrumentumok

35.1 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 25. és 31. 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).

35.1.1 Az idegen tőke aránya

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Idegen tőke (i)	388.784.942	138.113.781
Készpénz és bankszámlák	-87.233.433	-38.594.374
Nettó idegen tőke	301.551.509	99.519.407
Saját tőke (ii)	170.123.204	101.597.185
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	56,4%	102,1%

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

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

35.2 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.

35.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újrakegállapított
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	87.233.433	38.594.374
Kölcsönök és követelések	14.582.573	7.937.746
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	15.345.125	1.079.575
Hitelek	240.069.446	117.689.271
Tartozások kötvénykibocsátásból	133.370.371	19.344.935
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	4.391.138	3.612.374

Hitelezési veszteség a készpénz és bankszámlák, az adott kölcsönök, derivatívák, bankbetétek, továbbá a vevők és bérlelőkkel szembeni követelésekkel kapcsolatosan merülhet fel. 2019. december 31-i fordulónappal a csoport a historikus adatokból kiindulva megvizsgálta a nemfizetés kockázatát. Ezen historikus adatok alapján került meghatározásra a hitelezési veszteség várható aránya. Figyelemmel a pénzügyi eszközök típusaira, valamint az azokhoz kapcsolódó biztosítékokra a Csoport összességében alacsonynak ítéli a várható hitelezési veszteséget. Az elszámolt értékvesztés összegét a 18. valamint a 21. számú jegyzet tartalmazza.

Az IFRS 9 standard bevezetése kapcsán elszámolt értékvesztések összegét az alábbi táblázat tartalmazza:

	1. szakasz	1. szakasz	1. szakasz	1. szakasz
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
	Bruttó érték	IFRS 9 szerint elszámolt értékvesztés	Egyéb IFRS szerinti értékvesztés	Eszközök nettó értéke
Vevőkövetelések	14 667 881	-91 692	-1 301 161	13 275 028
Társult felek részére adott kölcsönök	1 077 045	-6 462	0	1 070 583
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	230 500	-1 383	0	229 117
	15 975 426	-99 537	-1 301 161	14 574 728

35.4 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.

35.5 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 euroban felvett hitelek adósságszolgálatának teljesítéséhez.

35.5.1 A devizakockázatot bemutató táblázatok

Az alábbi táblázatok bemutatják, hogy mennyivel változott volna a Csoport eredménye, amennyiben az EUR árfolyam az év végi 330,52 HUF/EUR árfolyamhoz képest +/- 10%-kal változott volna.

Devizakockázat - vevőkövetelések

	2019. december 31.
	ezer Forint
EUR-ban meglévő vevők	2.335.144
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	233.514
Becsült (halasztott) adóhatás	26.776
Adózott eredményre gyakorolt hatás	206.738

Devizakockázat - kölcsönkövetelések

	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Forint
EUR-ban meglévő kölcsönkövetelések	2.182.607
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	218.261
Becsült (halasztott) adóhatás	41.470
Adózott eredményre gyakorolt hatás	176.791

Devizakockázat - kölcsön kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Forint
EUR-ban meglévő kölcsön kötelezettségek	1.046.301
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	104.630
Becsült (halasztott) adóhatás	19.880
Adózott eredményre gyakorolt hatás	84.750

Devizakockázat - hitelek

	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Forint
EUR-ban meglévő hitelek	152.993.282
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	15.299.328
Becsült (halasztott) adóhatás	1.845.803
Adózott eredményre gyakorolt hatás	13.453.525

Devizakockázat - kötvények

	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Forint
EUR-ban meglévő kötvények	46.532.813
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	4.653.281
Becsült (halasztott) adóhatás	480.635
Adózott eredményre gyakorolt hatás	4.172.647

Devizakockázat - pénzeszközök

	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Forint
EUR-ban meglévő pénzeszközök	43.689.569
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	4.368.957
Becsült (halasztott) adóhatás	544.763
Adózott eredményre gyakorolt hatás	3.824.194

35.6 A kamatkockázat kezelése

A változó kamatok miatt a Csoport a 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 4.391.138 ezer Ft (2018.12.31-én 3.612.374 ezer Ft). (lásd 26. számú jegyzet). A lenti táblázatok bemutatják, hogy mennyiben változtak volna a pénzügyi bevételek és a finanszírozási költségek, amennyiben a kamat 100 bázisponttal változott volna.

Kamatkockázat - Kötvények

	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Forint
Kötvénykötelezettségek	133.370.371
Kötvénykötelezettséggel összefüggő finanszírozási költségek	4.482.683
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	1.333.704
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	1.333.704
Elszámolt jövedelemadó	209.224
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1.124.480

Kamatkockázat - Hitelek

	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Forint
Hitelek állománya *	162.570.224
Hitelekkel összefüggő finanszírozási költségek	5.428.862
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	1.625.702
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	1.625.702
Elszámolt jövedelemadó	238.855
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1.386.847

* A hitelek állománya nem tartalmazza a kamat-swappal fedezett hitelek állományát, mivel ezekre nincsen hatása a kamatváltozásnak.

Kamatkockázat - Pénzeszközök és egyenértékeseik

2019. december 31.

ezer Forint

Pénzeszközök és egyenértékeseik állománya	87.233.433
Pénzeszközök és egyenértékeseikkel kapcsolatos kamat bevételek	244.005
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	872.334
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	872.334
Elszámolt jövedelemadó	121.446
Adózott eredményre gyakorolt hatás	750.888

Kamatkockázat - Adott kölcsönök

2019. december 31.

ezer Forint

Adott kölcsönök állománya	26.257.931
Adott kölcsönökkel kapcsolatos kamat bevételek	531.117
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	262.579
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	262.579
Elszámolt jövedelemadó	49.890
Adózott eredményre gyakorolt hatás	212.689

35.7 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 lejáratának egyeztetésével végzi.

35.7.1 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.

2019. december 31-én	1 évnél rövidebb ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	34.832.434	138.468.031	82.114.106
Tartozások kötvénykibocsátásból	10.982.787	116.870.780	5.516.804
Kamat-swap ügyletek	881.544	2.516.163	993.431
2018. december 31-én (újramegállapított)	1 évnél rövidebb ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	12.605.152	22.586.726	82.498.761
Tartozások kötvénykibocsátásból	8.431.921	10.913.014	0
Kamat-swap ügyletek	1.008.845	2.339.596	263.933

36. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A Csoport a kapcsolt feleknek a Csoport tulajdonosait, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjait, valamint a társult vállalkozásokat tekinti.

36.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók eredményét és a kapcsolt felekkel kapcsolatos mérlegben szereplő egyenlegeket az alábbi táblázat tartalmazza:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Kapcsolt vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	0	1.126.918
Társult vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	14.374.121	0
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	57.735	131.735
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	98.139	149.037
Kapcsolt vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	178.890	124.718
Társult vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	0	7.981.415
Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevétel	6.051.092	563.874
Társult vállalkozásoktól származó bevétel	8.328.667	368.132
Kapcsolt vállalkozások felé felmerülő ráfordítások	4.187.264	135.818
Társult vállalkozások felé felmerülő ráfordítások	0	112.374

36.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagjaival folytatott tranzakciók

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazása		
Igazgatóság	13.530	13.530
Felügyelő Bizottság	0	0
	<u>13.530</u>	<u>13.530</u>
Igazgatóság részére folyósított kölcsönök	<u>0</u>	<u>0</u>

36.3 A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Kulcspozícióban lévő vezetők részére folyósított kölcsönök	0	0
Bérek és egyéb rövid lejáratú munkavállalói juttatások	194.591	60.450

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőnek a Wing Zrt. menedzsmentjét, valamint a leányvállalatok tisztségviselőit tekinti.

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 207.956 db WING Zrt által kibocsátott dolgozói részvénnel illetve 760.771 db Echo Investment S.A. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 7 fő résztvevő a 36. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

37. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport 2018. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) indított, amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékelni a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változásokat az adott időszak eredményében számolja el. A Csoport a 2019. december 31-vel végződő év eredményében az MRP részére juttatott törzsrészvényekkel várható kifizetések kapcsán 545.125 ezer Ft összeget számolt el a tárgyévi eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

38. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Készpénz és banki egyenlegek	78.667.826	36.394.543
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	8.565.607	2.199.794
Befektetési jegyek	0	37
	87.233.433	38.594.374

39. Operatív lízingszerződések**39.1 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 14.554.987 ezer Ft-ot (2018: 10.574.356 ezer Ft) tettek ki.

A jövőben lejárató bérleti szerződések nem jelentenek jelentős kockázatot a Csoport számára, mivel a befektetési célú ingatlanok minősége és elhelyezkedése miatt a jövőbeni bérbeadása nem fog nehézséget okozni a Csoport számára.

A bérleti szerződések lejárat elemzése az alábbiak szerint alakul a következő években:

	2019. december 31.
	ezer Ft
Üzleti év	
2020	15.062.493
2021	13.277.687
2022	11.401.550
2023	9.445.170
2024	7.327.706
2025-	40.743.215
Összesen	97.257.821

A fentiekben bemutatott lejárat elemzés bázisa a 2019. év folyamán kimutatott 14.554.987 ezer Ft, mint összehasonlítható adat viszonylatában került bemutatásra.

40. Beszámolási időszakot követő események

A WINGHOLDING Zrt. közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. 2020. február 14-i hatállyal értékesítette a 100%-os tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo. 7.18%-os mértékű részesedését. A Lisala sp.z.oo. mint az ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonosa a lengyel jogszabályi kötelezettségeinek eleget téve nyilvános tőzsdei ajánlat keretében megvásárolta az ECHO Investment S.A. részvényeinek 10,04%-át megtestesítő 41.444.928 darab törzsrészvényt.

A Csoport 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeinek 100%-át.

A koronavírus járvány miatt bizonytalanság

A 2019. évi konszolidált éves beszámoló összeállítása során a koronavírus járvány miatt kialakult rendkívüli gazdasági helyzetben a vezetőség az alábbiak szerint áttekintette a fordulónapot követően a beszámoló elfogadásáig rendelkezésre álló információk szerint a működésére, likviditására esetlegesen hatást gyakorló folyamatokat, egyrészt a mérlegzárás időpontjáig történt események tekintetében, másrészt a tevékenység folytatásának érvényesülését megvizsgálva:

a) a fordulónapot követően történt események hatásainak vizsgálata

- átmeneti nyitvatartási csökkenések tapasztalhatók az aktuális rendelkezések szerint az ingatlanok bérlőinek egy részénél, a bérlemények funkció szerinti nyitvatartási lehetőségei szerint;
- a fordulónapot követően (várható vagy már bekövetkezett) jelentősebb elmaradások az értékesítési bevételekben nem voltak tapasztalhatók;
- fizetési nehézségek, illetve a határidőn túli kintlévőségek jelentős növekedése a jelentősebb bérlőknél ezen időszakban még nem tapasztalhatók;
- likviditási problémák, ezen időszakban nem jelentkeztek, a Csoport likviditása a működéshez biztosított;
- a vezetőség folyamatosan tájékozódik a koronavírus járvánnyal összefüggő kormányzati és hatósági intézkedésekről. A jövőre vonatkozó üzleti tervek szükséges módosítása a járvány időszakának időtartamában rejlő bizonytalanság miatt még nem történt meg teljes körűen, a szükséges felülvizsgálat a folyamatosan beérkező és montírozás alatt álló információk ismeretében elvégzésre kerül;

- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) értékelése továbbra is az IFRS előírásai szerint történnek, a járvány miatti értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre nem volt szükség;
 - A hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesítése megtörtént és a vezetőség úgy véli, hogy az adósságszolgálati mutatóknak 2020. gazdasági év során is eleget tud tenni.
- b) a következő beszámolási időszakokra vonatkozólag a vállalkozás folytatásának az érvényesülésére vonatkozó események várható hatásainak vizsgálata:**
- a Csoport hosszú lejáratú, stabil pénzügyi helyzetben lévő bérleti szerződéses állománnyal rendelkezik, ezért az előzőkkel összefüggésben a vevők bérleti szerződéses kötelezettségeinek teljesítésében bekövetkező nehézségek, esetleges vis major helyzet lehetséges jövőbeni pénzügyi kihatásai várhatóan nem jelentősek, a kintlévőségek növekedése esetére a Csoport megfelelő mértékű bérleti biztosítékkal rendelkezik;
 - átmeneti, vagy végleges árbevétel csökkenések a Csoport bérelőinek különböző működési funkciója és a bérleti számosság miatt nem jelenthetnek várhatóan olyan mértékű árbevétel csökkenést ami a működést veszélyeztetné;
 - előzőkkel összefüggésben a szerződéses kötelezettségek teljesítésében esetlegesen bekövetkező jövőbeni pénzügyi kihatásai (késedelmes vagy nem teljesítési kötbérek, szerződés-módosítások, szerződés megszüntetések, -elállás miatti bánatpénz, kártérítési kötelezettségek stb.), számszerűsítésére a folyamatos monitoring mellett a következő hónapokban lesz lehetőség;
 - likviditási problémákkal, a likviditás-menedzselésben rejlő rendkívüli kockázatokkal, a folyamatos likviditás menedzselés mellett, az ismert hiteltörlesztési moratórium miatt sem számolunk, de szükség esetén tartalékot képzünk. A Csoport finanszírozása a már meglévő, hatályos hitelszerződés miatt megoldott, finanszírozási források hiányára, a forrásköltség jelentősebb drágulására a vezetés nem számít;
 - a jövőre vonatkozó üzleti tervek megalapozottságát, megbízhatóságát, a már elkészített üzleti tervek szükséges módosítását a következő hónapokban elvégezzük, a járványhelyzet pontosabb következményeinek ismeretében, amennyiben szükséges lesz, költségcsökkentő intézkedések bevezetésre fognak kerülni;
 - a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) számviteli értékelése továbbra is előírások és szabályzatok szerint történik majd, az értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre a majdani rendelkezésre álló tények, információk szerint fog megtörténni;
 - a hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesíthetőségét a jövőre tekintve nem látjuk problémásnak, a Csoport a szerződési kötelezettségeit teljesíteni tudja;
 - a fentiekre tekintettel is, a vállalkozás folytatására való képtelenség, illetve az ezzel kapcsolatos lényeges bizonytalanság fennállására vonatkozó információknak nincsen, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottnak látjuk 2020-ban is.

41. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	111.432.639	3.070.692
- folyamatban lévő bírósági eljárások	856.749	0
	<u>112.289.388</u>	<u>3.070.692</u>

A függő kötelezettségek névértéken kerültek bemutatásra. A Csoport véleménye szerint az adott biztosítékok és garanciavállalások értéke közel nulla, mivel a biztosítékok igénybevételeének valószínűsége rendkívül alacsony.

42. Egyéb információk

Az alábbi kimutatás tartalmazza a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. részére, valamint egyéb Deloitte vállalatok részére fizetett audit és nem audit díjak részletezését:

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
		újrakegállapított
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.		
Wingholding Zrt. - audit díjak, egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások	28.200	12.733
Egyéb Csoport tagoknak nyújtott jogszabályi audit	38.600	27.574
Egyéb nem audit szolgáltatások	1.322	0
Egyéb Deloitte vállalat		
Jogszabályon alapuló könyvvizsgálati szolgáltatások	6.941	6.696
Adótanácsadási szolgáltatások	32.522	11.349
Egyéb nem audit szolgáltatások	31.730	5.197

43. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2020. április 28-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.