

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 8



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 WING Csoport igazgatósága még 2016-ban döntött úgy, hogy nyit a szabályozott tőkepiac irányába és egy 40 000 000 euró névértékű kötvényprogram elindításával külső - nem banki finanszírozási - forrást von be. Az első sikeres kötvénykibocsátás után a Csoport 2018-ban újabb jegyzés és aukciós eljárás keretében a kibocsátott kötvények össznévértékét 60 000 000 euró összegre növelte, részben a korábbi kötvények cseréjével, részben pedig új kibocsátással.

2018-ban befejeződött a 2016-ban megkezdett nagy fejlesztési projekt, a Magyar Telekom székházának fejlesztése, amely mintegy 58 ezer m²-es területével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése. A 2016-ban indított másik székházfejlesztés, az Ericsson székház átadását követően az első negyedév során értékesítésre került az ingatlant tulajdonló projektcég a WEPMARK Kft. az ARCADIA I. és ARCADIA II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapok számára. Ezek a székházfejlesztési projektek azt mutatják, hogy partnerei úgy tekintenek a WING Csoportra, mint az egyik legprofesszionálisabb, legstabilabb és legmegbízhatóbb cégre a hazai piacon.

Az Ericsson székház átadásával párhuzamosan, a WING Csoport megkezdte a WEPMARK Kft. tulajdonában lévő Ericsson székház melletti építési területen megvalósítható irodaház fejlesztési projekt előkészítését. A WEPMARK Kft. üzletrészáért eladásakor kötött megállapodás alapján a Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződés alapján kötelezettséget vállalt az épület felépítésére, melynek munkálatai 2018-ban megkezdődtek. A fejlesztés befejezése 2020 Q4-re várható, a teljes bérbeadható terület meghaladja a 21 ezer m²-t. Az előbérleti tárgyalások 2018 első félévében sikeresen lezajlottak a Siemens-Evosofttal, így az épület egésze 100%-os bérbeadottsággal fog működni 2021-től.

A 2018-ban aláírt új bérleti megállapodások eredményeként a Skylight City Irodaház a 2017 első felében megkezdődött felújítás befejezését követően 100%-os bérbeadottsággal működik 2018 Q4-től.

2018. második felében átadásra került a 2017-ben vásárolt Üllői úti fejlesztési telken megvalósított WIZZ Air oktatási és szimulátor központ. A 14 ha területű telek további, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, aminek hasznosítása érdekében a WING Csoport előrehaladott tárgyalásokat folytat bérlőjelöltekkel.

A Csoport 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek első projektje a XIII. kerületben valósul meg. A három fejlesztési ütemből álló 700 lakásos projekt első üteme, a mintegy 230 lakásos Kassák Residence a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósul meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. Az első ütem építési munkálatai 2018-ban megkezdődtek, a lakások átadása 2019 negyedik negyedévében megtörténik.

2018 első negyedévében zárultak a Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrészáért, továbbá a Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrészáért megvásárlására vonatkozó tranzakciók. Ezek a társaságok tulajdonolják a Szombathelyen található Family Center Üzletközpontot és a Praktiker Áruház ingatlanát, továbbá a Budapest III. kerületben, a Bécsi úton elhelyezkedő Euro-Center Óbuda Üzletközpontot. Az ingatlanokkal tovább bővült a WING csoport befektetési portfóliója.

2018 első felében megvásárlásra került az Infopark D irodaház. Az összesen 18.550 m² bérbeadható területtel rendelkező épület legnagyobb bérlői között számos multinacionális cég található (Strabag, IBM, Semcon). Az ingatlan a tranzakció során a GLADIÁTOR II Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapba került, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja.

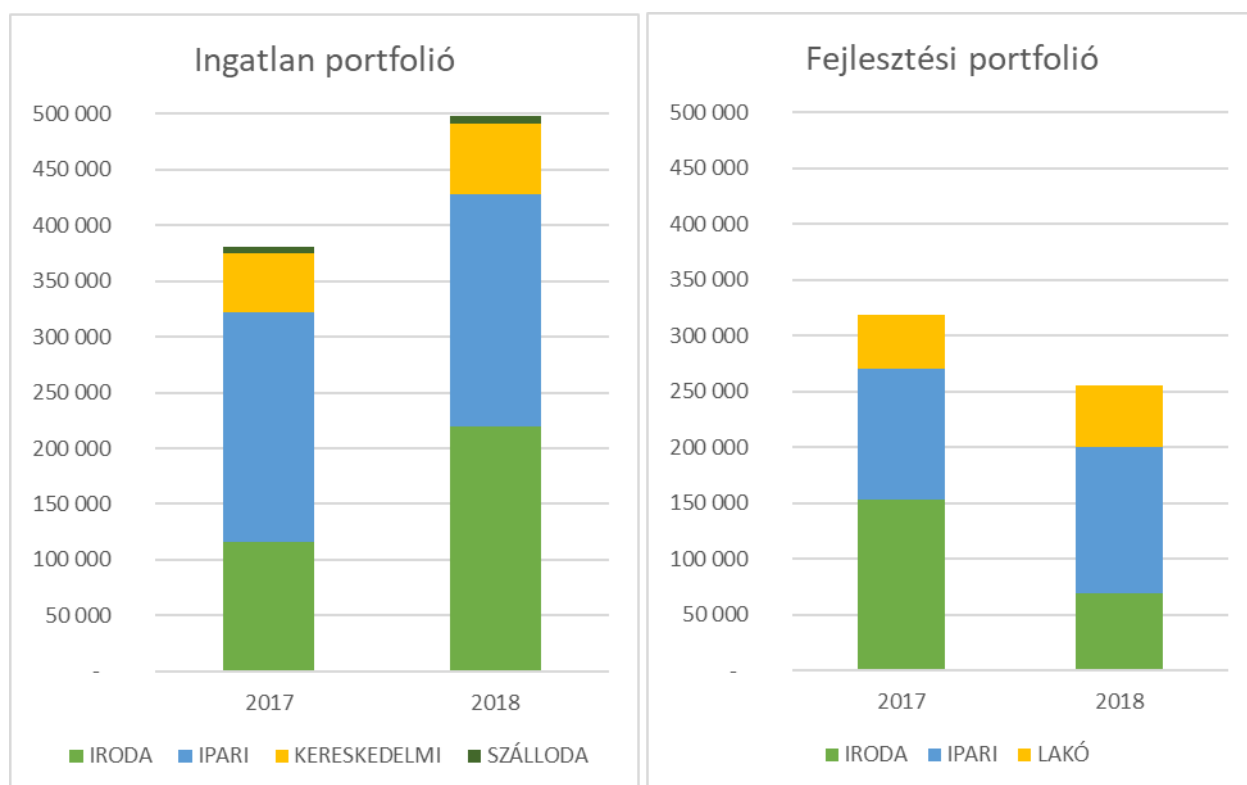
A WINGHOLDING Zrt. hazai piacon megszerzett ingatlanfejlesztői és -befektetői tapasztalatát tovább kamatoztatva, 2018. első negyedévében a közvetlen tulajdonában álló Gorba EOOD és Yorven EOOD révén, üzletrész adásvételi szerződés útján 2018. március 9-én megvásárolt egy-egy, szófiai ingatlant tulajdonló társaságot, melyekben az összes bérbeadható terület 8.770 m². Ezzel a tranzakcióval a vállalatcsoport megjelent a nemzetközi piacon, amely lépés illeszkedik folyamatos növekedési stratégiájába.

2018. augusztusban a MOM PARK Bevásárlóközpont és Irodaház értékesítésre került a MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.-ből, melyben a Morgan Stanley és a CC Real mellett 16,6%-os üzletrészt tulajdonol a WING Csoport.

2018. decemberben a WING Csoport értékesítette az Angyal Irodaház Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. üzletrészesének 100%-át. A vevővel kötött megállapodás alapján a Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződést kötött az épület átépítésére vonatkozóan, melynek munkálatai 2019-ben megkezdődnek.

A WING Csoport a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt befektetési alapokon keresztül 2018. végén további ingatlanokat vásárolt. A Boreasz Ingatlan Befektetési Alap megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt.-től a Budapest I. Krisztina körút 55. szám alatt található, több mint 20 ezer m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházat. A Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap a Siemens Zrt.-től megvásárolta a Budapest XIV. kerület Gizella út 39-57. szám alatti irodaparkot, melynek bérbeadható területe közel 40 ezer m². A korábbi tulajdonos 10 éves bérleti szerződést írt alá az irodaparkban.

2017 végén a WING Csoport ingatlan portfóliójának mérete a parkolók nélküli bérbeadható területeket tekintve 381.000 m² volt, amely a fenti tranzakciók és fejlesztések eredményeként 2018 végére 497.500 m²-re növekedett (+116.500 m²). Ezzel párhuzamosan a 2017 végén - a parkolók nélkül számított potenciálisan megépíthető bérbeadható területek alapján - 318.000 m²-es fejlesztési portfólió az átadások és tranzakciók hatására 2018 végére 255.000 m²-re változott. Az összesített portfólió 699.000 m²-ről 752.500 m²-re nőtt, ami 8%-os növekedést jelent.



A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2018. pénzügyi év során 29,4 milliárd Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (10,8 milliárd Ft), valamint a befektetési célú ingatlant tulajdonló leányvállalatok értékesítésének eredményét (18,6 milliárd Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele jelentősen, 44,2%-kal, 3,3 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 árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 21,9 milliárd Ft.

A mérlegfőösszeg 2018-ban 67,5 milliárd Ft-tal nőtt (205 milliárd Ft). A legnagyobb változás a befektetési célú ingatlanok, a készpénz és bankszámlák, valamint a készletek értékének növekedése volt.

A hitelek teljes összege 40 milliárd Ft-tal növekedett 2017. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya jelentősen javult, a rövid lejáratú hitelek állománya a teljes hitelállományhoz képest 35%-ról 11%-ra csökkent. A kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 6,9 milliárd Ft-tal növekedett, mely a Wingholding Zrt. kötvényprogram keretösszegének 40 millió euró összegről 60 millió euró összegre történő emelésének eredménye.

A WING Csoport 2018. december 31-én 3,6 milliárd Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2017. december 31-én: 3,3 milliárd Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált, ezer HUF

	2018. december 31.
Befektetésből származó bevétel	29 377 492
Árbevétel	5 021 164
Részesedés társult vállalkozások eredményéből és társult vállalkozások értékesítésének eredménye	289 639
Működési költség	-7 549 070
Egyéb bevételek és ráfordítások	-4 595 591
EBITDA	21 900 958
Értékcsökkenés és amortizáció	-5 366 784
Finanszírozási költségek	-3 399 415
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	13 134 759

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

ÜZLETI KÖRNYEZET

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, magyar országkockázat, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. Legegyértelműbb és WING Csoportot is közvetlenül érintő kérdés a monetáris lazítással elért és hosszú ideje fenntartott alacsony kamatszint, valamint bőséges likviditás fenntarthatóságát érinti. A korábbi kamatemelési félelmek egyelőre indokolatlannak tűnnek. Rövid-távon mind Európában, mind Magyarországon várhatóan fennmarad az alacsony kamatszint, középtávon azonban számolni kell annak mérsékelt növekedésével.

Közép-Európa Nyugat-Európához képest mindenképp erős növekedése és jelentős növekedési potenciálja figyelemre méltó. Ezen országok felzárkózási folyamata, részben az EU transzferek által finanszírozva, sok-sok éven át fog még tartani.

A strukturális és költségvetési reformok elmaradása miatt, alapvetően csak lassan tud javulni a fundamentális országkockázat. Ugyanakkor a kedvező külső pénzügyi környezet (likviditásbőség) és a hosszú ideje túlzottan negatív országimázs mögötti valódi tartalom újbóli elfogadása javítja az ország külső megítélését, ami a finanszírozási költségek csökkenését és ezzel a likviditás bővülését eredményezi. Bár a magyar bankszektor tőkeellátottsága kiváló, a bankok továbbra is csak szelektíven hajlandóak bővíteni hitelfortfóliójukat. Az ingatlanszektorban elsősorban az új és előre bérbeadott fejlesztések finanszírozhatóak előnyös feltételekkel. A régebbi ingatlanok hitelezésénél óvatosság, visszafogottság jellemző.

A magyar gazdaság a korábbi éveknél is erősebb növekedést produkált 2018-ban, a GDP növekedési üteme az éves bázison mért 5%-os növekedésével meghaladta a 2013. és 2015. közötti időszak átlagát. A mutató javulását a hazai piac, az exportpiacok fundamentumainak javulása, valamint az EU-s források ismételt beáramlása együttesen támogatták.

Az **ipari termelés** bővülése - a 2017. évi 4,6% után - 3,6%-os szintet ért el, míg az ipari termékek export volumene 1,4%-kal bővült a tavalyi év során, szintén éves bázison mérve.

Az **építőipar** teljesítményének 22%-os javulása erőteljesen járul hozzá GDP növekedéséhez.

A **kiskereskedelmi forgalom** növekedése a korábbi időszak 5%-os növekedését felülmúlva, 6%-kal bővült.

A **munkanélküliségi ráta** továbbra is rekord-alacsony szinten áll, a válságot követő időszak kétszámjegyű rátájával szemben, 2018. negyedik negyedévének végén 3,6%-on állt. A folyamat ugyanakkor lassulni látszik, a munkaerőpiac jelentheti a legfontosabb strukturális kihívást a további gazdasági növekedés szempontjából, rekordszámú betöltetlen állásajánlattal egyes régiókban és iparágban.

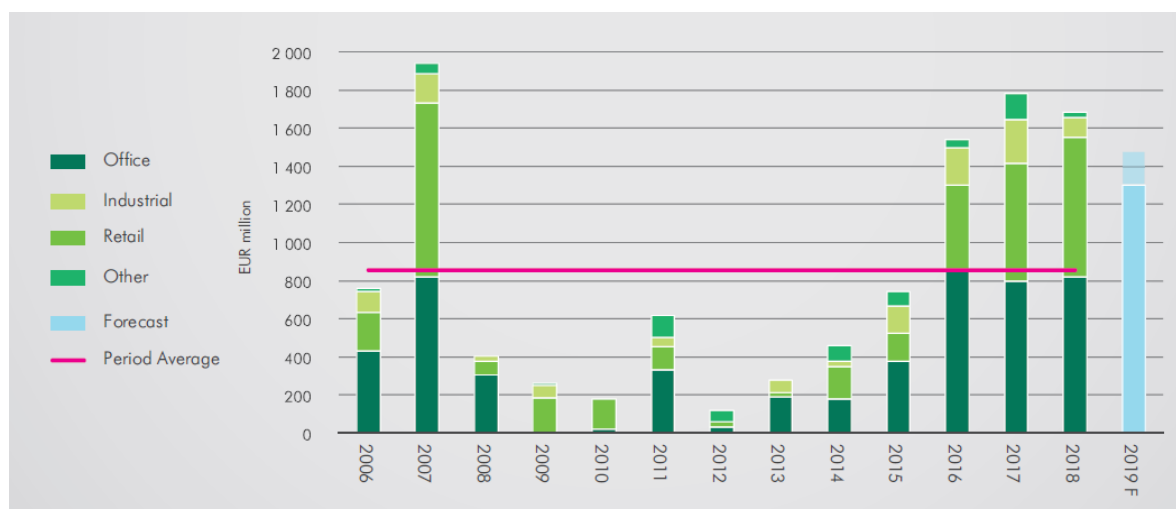
Az **infláció** némileg erősödött 2017-hez képest, 2018-ban elérte a 2,8%-os szintet, miután lassú, de tendenciózus növekedésen ment keresztül 2016. óta. A Nemzeti Bank középtávú inflációs célja továbbra is 3%. A hosszan tartó deflációközeli környezet, valamint a külső gazdasági környezet lehetővé tette az alapkamat csökkentését a jelenlegi 0,90%-os szintre, illetve annak ezen a szinten tartását 2018-ban.

A **forint árfolyama** jelenleg a 315 és 325 közötti sávban látszik stabilizálódni, az első negyedévben tapasztalt erőteljes gyengülés után, amikor néhány nap leforgása alatt a kurzus kitört a 305 és 310 közötti sávból, júliusban elérve a rekordnak számító eurónkénti 327 forintos árszintet.

Az **ingatlanbefektetési piac** 2014 vége felé megindult élénkülése igazán komoly fokozatba kapcsolt 2016 során, ami a befektetési volumen szempontjából 2017-ben és 2018-ban is folytatódott. A 2018-as évben a tranzakciók volumene minimálisan csökkent a 2017-es évhez képest: az éves befektetési volumen összege 1,68 milliárd euró volt (2017: 1,78 milliárd EUR). A legvonzóbb eszközkategória továbbra is az iroda volt, a teljes volumen 48%-át tették ki az irodaház tranzakciók, amit a kiskereskedelmi ingatlanok (44%), valamint az ipari épületek (6%) követtek.

2018-ban több, mint 50 ingatlanpiaci tranzakciót regisztráltak. Az átlagos tranzakció méret 31 mEUR volt, mely a 2017-es adat (38 mEUR) alatt marad. A CBRE előrejelzése alapján (lásd a lenti ábrákat) a 2019-ben 1,3-1,5 milliárd euró körül várható a befektetői volumen Magyarországon.

Befektetési volumen Magyarországon szektoronként (felül) és prémium hozamszintek eszközkategóriánként (alul)



Forrás: CBRE Research

A német és osztrák befektetők már az elmúlt években is aktívak voltak a magyar piacon, ugyanakkor a dél-afrikai és a közel-keleti befektetők is megjelentek, akiket főként a Közép-Kelet Európában fellelhető befektetési termékek szükségése és a magyar piacon megszerezhető hozamprémium vonzott.

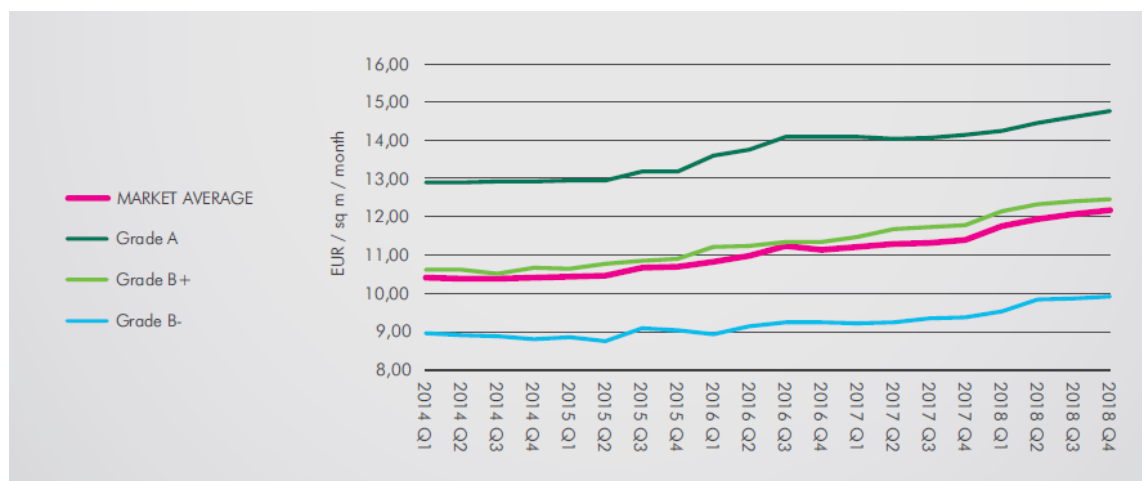
Ugyanakkor, a hazai befektetők és ingatlanalapok domináltak minden eszközkategóriát, köszönhetően a belföldi megtakarítások 2014 óta tartó erőteljes növekedésének.

Hozamok tekintetében – CBRE Research elemzése alapján – 2018. negyedik negyedévének végén a prémium irodapiaci hozam 25 bázispontos csökkenés után 5,75%-on áll, míg a másodlagos elhelyezkedésű irodáknál 6,75% az irányadó hozamszint. A bevásárlóközpontok és a high street retail ingatlanok prémium hozama 5,5%, előbbi esetében 25 bázispontos csökkenés könyvelhető el az elmúlt év során. A prémium ipari ingatlanok hozama 25 bázisponttal csökkent 2017. azonos időszakához képest, a csökkenés ellenére azonban a 7,5%-os hozamszint továbbra is hordoz prémiumot a többi eszköztípushoz viszonyítva.

Az **irodapiac**on a CBRE Research elemzése alapján az újonnan átadott épületek volumene 2018-ban elérte az 230.600 m²-t, mely az évtized során eddig mért legmagasabb érték. A legnagyobb átadott épület a Telekom új székháza, mely méreteit tekintve a legnagyobb egy tömbben megvalósult irodafejlesztés a budapesti irodapiacra. A teljes bérleti aktivitás (TLA) elérte a 535.600 m²-t, ami megegyezik a korábbi, 2015-ös rekorddal.

A TLA 27%-ban hosszabbításokból, 73%-ban pedig új szerződésekből, előbérletekből és területbővülésből épült fel. A jelentős újonnan átadott területek ellenére a kihasználatlansági ráta tovább csökkent, 20 bázisponttal az előző év végi érték alatt, 7,3%-on áll. A jövőben a kihasználatlanság növekedésére lehet számítani, miután jelentős, 482.400 négyzetméternyi irodaterület áll építés alatt. Az átlagos kínálati bérleti díjszínvonal továbbra is emelkedő tendenciát mutat, 2018. végén eléri a 12,2 €/m²/hó szintet, ami 7%-os növekedést jelent az előző év végén mért értékhez képest.

Iroda bérleti díjak alakulása



Forrás: The View 2018, CBRE

Az **ipari ingatlanok** piacán 2018. során összesen 127.000 m² új fejlesztés került átadásra, ami 8%-os növekedés 2017-hez viszonyítva. Az átlagos üresedési ráta tovább csökkent, újabb rekordot döntve, 2,4%-on áll. A negyedév végén összesen 51.800 m² üres terület található 33 épületben, s mindössze egyetlen esetben nagyobb az üres terület 5.000 négyzetméternél. 2018 végén összesen 7 fejlesztés zajlott, a folyamatban lévő fejlesztések mérete eléri a kb. 108.000 négyzetmétert. A bérleti díjak tekintetében további emelkedés volt tapasztalható az elmúlt 12 hónapban, ugyanakkor a trendet jelző épületek listája egyre szűkebb. Az év végén tapasztalható bérleti díj színvonalat a kivitelezési költségek növekedése hajtja. A meglévő big-box ingatlanok esetében 4,5 €, az új fejlesztések tekintetében 4,8 €/m²/hó kínálati bérleti díjak az irányadók, ugyanakkor az új fejlesztések száma rendkívül csekély.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A WING Csoport 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 WING 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, miután a DÜP Délpesti Üzleti Parkot 2017. elején sikeresen értékesítette. Mindezeket túl a WING Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is, 2017 végén pedig elindította lakófejlesztési üzletágát, amelynek első fejlesztése 2019-ben zárul.

A fenti stratégiának megfelelően a WING Csoport több előre bérbeadott irodaház fejlesztésén, fejlesztésének előkészítésén is dolgozik. A Magyar Telekom 58 ezer négyzetméteres székházának építési munkálatai 2018 második felében befejeződtek, amivel párhuzamosan újabb fejlesztések indítása (pl. Kassák és Metropolitan lakóingatlan fejlesztések), valamint előkészítése (pl. Liberty irodaház, East Gate Business Park „C” épülete) történt 2018-ban.

Szintén összhangban a WING Csoport stratégiájával, 2018 elején sor került egy ingatlant tulajdonló projektársaság (WEPMARK Kft.) 100%-os üzletrészeinek értékesítésére, és 2018 Q3-ban lezárult a WING Csoport 16,6%-os tulajdonában álló projektársaságban lévő ingatlan (MOM Park) eladásának folyamata. A két értékesített ingatlan közül az egyiket (MOM Park) befektetési céllal vásárolta és tartotta a WINGHOLDING, míg a másikat (WEPMARK) maga fejlesztette.

Az értékesítések mellett bővült is a Társaság portfóliója vásárlás révén: két bulgáriai irodaház (Szófia), Budapest, XI. kerületi „A” kategóriájú irodaház (Infopark D), Budapest, I. kerület Krisztina körút 55. szám alatt lévő irodaház, Budapest, XIV. kerület, Gizella úton található irodapark és három kereskedelmi ingatlanból álló portfólió (Eurocenter és két szombathelyi kereskedelmi ingatlan) továbbfejlesztési, üzemeltetési célú megvásárlása. Az egyes portfólióelemek egyedi bérbeadási és működési eseményei alapján megállapítható, hogy a WING Csoport az ingatlanok bérbeadásából származó árbevétele és a befektetésből származó bevétele segítségével az ingatlanok üzemi eredményét 2018-ban az előző évhez képest jelentősen növelte. A WING Csoport ingatlanjainak piacai egészségesek. Az üresedési ráta 2018. év végén az irodák esetében 7,3%-os, az ipari ingatlanok piacán 2,4%-os szinten áll, mindkettő érték rekord alacsony szintnek tekinthető. A következő évben várhatóan tovább folytatódik a bérbeadói pozíció erősödése, ami a lejáró szerződések újra-tárgyalása és az esetleg üresen álló területek bérbeadása vonatkozásában támogatja várakozásainkat.

A WING Csoport retail ingatlanjai (Agria Park, Eurocenter, Family Center, Praktiker) is javuló árbevételről és működési egyenlegről számolnak be. A kiskereskedelmi forgalom 2018-ban tapasztalt bővülése az Eurocenter tervezett felújítását indokolja, aminek előkészítése folyamatban van. A bérlők által realizált erősödő forgalom ellenére maguknak a kiskereskedelmi területek modern kínálatának piaca évek óta változatlan. A bevásárló központok üresedési rátája 2018. végén mindössze 1,5%.

A kedvező gazdasági és ingatlanpiaci környezetben a WING Csoport ingatlanszolgáltató leánycégei jó úton haladnak. Mind az árbevételük, mind az eredményük a terveknek megfelelően alakul. 2018-ban megkezdte tevékenységét az Urban Construct Kft., amely fővállalkozói feladatokat végez kizárólag a WING Csoport által értékesített ingatlanok tranzakció után esedékes építési munkálatai vonatkozásában.

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. 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. 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 portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 12%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 25%. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak összesen kb. 520 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban 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.

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 része forint alapú bérleti díjat fizet. A 2018. évi éves bérleti bevétel kb. 7%-a 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. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra 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 kb. 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. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében egyedüli kockázati tényezőként az építőipari kapacitások szűkös kínálata és ennél fogva az árak és a vállalási határidők növekedése jelentkezik. A WING Csoport jelenleg futó beruházásait ezek a kockázatok nem érintik, de az előkészítés alatt levő projektek estében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

PÉNZÜGYI ELEMZÉS

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2018. pénzügyi év során 29.377.492 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (10.754.356 ezer Ft), valamint a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok értékesítésének eredményét (18.623.136 ezer Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele jelentősen, 44,2%-kal, 3.294.406 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. Ennek oka, hogy a WING Csoport a ingatlan állománya jelentősen növekedett. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye (18.623.136 ezer Ft) a Wepmark Kft. üzletrészei, valamint az Angyal Irodaház Kft. üzletrészei értékesítésének eredményét, a 2017. év során bemutatott összeg (6.153.488 ezer Ft) a Serverinfo Kft. üzletrészei és a WPR Nonus Kft. üzletrészei értékesítésének, valamint a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló ingatlanok értékesítésének eredményét tartalmazta.

Az árbevétel összege jelentősen, 2.068.714 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport tevékenységének bővülése. A 2018. év folyamán a Csoport szállodai szolgáltatásból 1.227.400 ezer Ft árbevételt, alapkezelői tevékenységből 514.634 ezer Ft árbevételt realizált. A Csoport beruházási szerződésekből összesen 2.150.674 ezer Ft (2017: 2.007.999 ezer Ft) árbevételt számolt el. A Csoport által nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatásainak, valamint marketing szolgáltatásainak árbevétel növekedett (151.275 ezer Ft-tal, valamint 78.269 ezer Ft-tal), míg a tervezői, építészmérnöki szolgáltatás árbevétele elmaradt az előző évi összegtől (146.146 ezer Ft-tal).

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 13.142 ezer Ft-tal csökkent. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része a beruházási szerződésekhez kapcsolódik.

A személyi jellegű ráfordítások a létszám növekedése miatt növekedtek az előző évhez képest. A létszám bővítését a folyamatban lévő és tervezett fejlesztési projektek, valamint a bérbeadott ingatlanok állományának jelentős növekedése indokolták. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2018-ban 171 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege a hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások 52,7%-os növekedése mellett 36,4%-kal, összesen 906.839 ezer Ft-tal növekedett. A hitelek átlagos kamatlába 0,1%-kal csökkent. A hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások a befektetési célú ingatlanok állományának növekedése miatt növekedett. A tárgyidőszakban a

hitelfelvételből befolyt összeg 87.657.902 ezer Ft, a hitelek törlesztésének összege 48.709.847 ezer Ft. A kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg a tárgyében 6.648.180 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek – fordulónapon, így 2018. december 31-én is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteként a WING Csoport 1.402.275 ezer Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A forint/euró árfolyam 2018. december 31-én 321,51 Ft/euró, 2017. december 31-én 310,14 Ft/euró volt.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 38.059.655 ezer Ft-tal növekedett, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A nettó növekedést eredményező legjelentősebb tételek: i) A Csoport 2018. év folyamán felvásárolta a kereskedelmi célú ingatlanokat tulajdonló Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft., a Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft., a C.3.I. Management Eood, valamint a Bulmag Real Estate Eood társaságok üzletrészeinek 100%-át. Ezen vállalatok felvásárlásakor megszerzett befektetési célú ingatlanok értéke 15.939.852 ezer Ft. ii) A tárgyév folyamán aktiválásra került a TSZ Development Kft. tulajdonában álló irodaház, ennek eredményeként a befektetési célú ingatlanok értéke az előző évhez képest 18.676.512 ezer Ft-tal magasabb. iii) A Gladiátor ingatlanbefektetési alapok által végrehajtott ingatlan beszerzések értéke összesen 22.462.866 ezer Ft. iv) A WPR Port Kft. a 2018. év folyamán 33 évre szóló bérleti jogot vásárolt, melynek értéke 2.552.716 ezer Ft. v) A Wepmark Kft. és az Angyal Irodaház Kft. üzletrészeinek értékesítésekor a befektetési célú ingatlanok értéke 15.544.969 ezer Ft-tal csökkent. vi) A befektetett eszközökre a Csoport összesen 5.366.784 ezer Ft összegű értékcsökkenési leírást és amortizációt számolt el.

A forgóeszközök állományának növekedésének legfőbb oka a készletek, valamint a pénzeszköz állományának növekedése. A készletek jelentős növekedésének oka a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap által eladási céllal vásárolt ingatlan értéke, mely 8.422.204 ezer Ft. A készletek között került kimutatásra továbbá a Csoport által indított lakóingatlan fejlesztéshez kapcsolódóan felmerült költségek összege, valamint a fejlesztések helyszínéként szolgáló telkek értéke. A lakóingatlan fejlesztések kapcsán kimutatott készletek értéke összesen 2.871.727 ezer Ft. A pénzeszközök értéke 2018. december 31-i fordulónapon 38.594.374 ezer Ft, mely 19.163.575 ezer Ft-tal meghaladja az egy évvel korábbi fordulónapon kimutatott összeget.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (10.945.282 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (11.262.457 ezer Ft), valamint leányvállalat részbeni értékesítésén keletkező nem ellenőrző részesedés (251.757 ezer Ft) eredményeként 65 mFt-tal csökkent.

A hitelek teljes összege 40.352.098 ezer Ft-tal növekedett 2017. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya jelentősen javult, a rövid lejáratú hitelek állomány a teljes hitelállományhoz képest 35%-ról 11%-ra csökkent. A kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 6.939.335 ezer Ft-tal növekedett, mely a Wingholding Zrt. kötvényprogram keretösszegének 40 millió euró összegről 60 millió euró összegre történő emelésének eredménye.

A WING Csoport 2018. december 31-én 3.612.374 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2017. december 31-én: 3.337.083 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

(2018. január 1. – 2018. december 31. között megjelent tájékoztatások)

<i>Dátum</i>	<i>Hír típusa</i>	<i>Rövid tartalom</i>
2018. február 5.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás
2018. március 2.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés és hitel visszafizetés
2018. március 12.	Rendkívüli tájékoztatás	Külföldi tranzakció, nemzetközi piacon való megjelenés
2018. március 26.	Rendkívüli tájékoztatás	Közzgyűlés határozatai
2018. április 27.	Tájékoztatás	Éves jelentés és Felelős Vállalatirányítási Jelentés és Nyilatkozat közzététele
2018. április 27.	Rendkívüli tájékoztatás	Közzgyűlés határozatai
2018. június 5.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitel refinanszírozása
2018. június 11.	Rendkívüli tájékoztatás	Közzgyűlés határozatai
2018. június 15.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2018. július 25.	Hirdetmény	Kötvényprogram
2018. július 13.	Összevont Alaptájékoztató	Kötvényprogram
2018. július 30.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés és hitel visszafizetés
2018. július 31.	Összevont Alaptájékoztató	Kötvényprogram
2018. július 31.	Összevont Alaptájékoztató	Kötvényprogram
2018. augusztus 2.	Összevont Alaptájékoztató	Kötvényprogram
2018. augusztus 7.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2018. augusztus 8.	Végleges feltételek	Kötvényprogram
2018. augusztus 10.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2018. augusztus 10.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés és hitel visszafizetés
2018. szeptember 20.	Rendkívüli tájékoztatás	Finanszírozási megállapodás
2018. november 30.	Végleges feltételek	Kötvényprogram
2018. december 5.	Rendkívüli tájékoztatás	Kötvényprogram
2018. december 17.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitel visszafizetése
2018. december 17.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2018. december 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan akvizíció
2018. december 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitel refinanszírozása
2018. december 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész értékesítés és hitel visszafizetés

ESEMÉNYEK

Átrium portfolió megvásárlása

A WING Csoport közvetett tulajdonában lévő WINASSET Ingatlanfejlesztő Kft. 2017. december 13-án üzletrész adásvételi szerződést kötött a Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrésze, továbbá a



Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WIPNORG Ingatlanfejlesztő Kft. 2017. december 13-án üzletrész adásvételi szerződést kötött a Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrésze megvételére, mely céltársaságok tulajdonolják a Szombathelyen található Family Center Üzletközpontot és a Praktiker Áruház ingatlant, továbbá a Budapest III. kerületben, a Bécsi úton elhelyezkedő Euro-Center Óbuda Üzletközpontot.

Az üzletrész adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően 2018. év februárjában sikeresen lezárult. Az ügylet együttes értéke 42.000.000 EUR. A Céltársaságok megvásárlásához a WINASSET Kft. és a WIPNORG Kft. 8 éves futamidejű kölcsönszerződést írt alá a Sberbank Magyarország Zrt.-vel.

WEPMARK Kft. üzletrész értékesítése és hitel visszafizetése

A WING Csoport cégcsoportjába tartozó WINERSZ-ING Kft. Üzletrész Adásvételi Szerződéssel 2018. március 1-én értékesítette a tulajdonában lévő WEPMARK Holding Korlátolt Felelősségű Társaság összesen 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjogát az általa létrehozott ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. alapkezelő által képviselt Arcadia I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és Arcadia II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap részére, és ezzel egyidejűleg a Társaság által visszafizetésre került az UniCredit Bank Hungary Zrt. részére a fennálló 35.705.544,-EUR összegű hiteltartozás.

Két szőfiai irodaház megvásárlása

A WING Csoport közvetett tulajdonában lévő Gorba EOOD és Yorven EOOD üzletrész adásvételi szerződés útján 2018. március 9-én megvásárolt egy-egy, szőfia ingatlant tulajdonló Céltársaságot, melyekben az összes bérbeadható terület 8.770 m². Az ügyletek együttes értéke 9.850.000,- Euró.

A WINGHOLDING Zrt. hazai piacon megszerzett ingatlanfejlesztői és -befektetői tapasztalatát tovább kamatoztatja a most megvásárolt irodaházak tulajdonlása és üzemeltetése során. Egyúttal ezzel a tranzakcióval a vállalatcsoport megjelenik a nemzetközi piacon, amely lépés illeszkedik folyamatos növekedési stratégiájába.



Éves jelentés közzététele

A WING Csoport 2018.04.27.-én közzétette a 2017. évre vonatkozó éves jelentését, valamint a 2017. évre vonatkozó Felelős Vállalatirányítási Jelentést és Nyilatkozatot.

Hitel refinanszírozása

A WING Csoport tulajdonában lévő WPR Alfa Kft. a 2018. június 15-én lejáró hitelszerződés refinanszírozására 31.000.000.- Euró összegű, 5 éves futamidejű kölcsönszerződést írt alá az Unicredit Bank Zrt-vel. A kölcsönszerződés aláírásával a WPR Alfa Kft. finanszírozása kedvező feltételekkel hosszú távon biztosított.

Ingatlan akvizíció

A WING Csoport 2018. június 14-én a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alapon keresztül megvásárolta az Infopark D Irodaházat (1117 Budapest, Gábor Dénes u. 2.).

Az akvizíció finanszírozására a Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap kölcsönszerződést írt alá 20.600.000 EUR keretösszegben a HypoNoe Bank AG.-val.



Hitelszerződés módosítása

A WING Csoport tulajdonában lévő East Gate Business Park Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2018. július 11-én az eredetileg 2019. december 31-én lejáró megközelítőleg 44.000.000.- EUR összegű projektfinanszírozási hitelét a lejárat előtt kedvezőbb feltételekkel újraserződte a korábbi finanszírozó Unicredit Bank Zrt.-vel. Az új hitel 10 éves futamidejű és kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

Újabb kötvény program indítása

A WING Csoport 2018. júliusában újabb kötvényprogram elindításáról döntött, melyet a Magyar Nemzeti Bank 2018. augusztus 2. napján kelt határozatával engedélyezett. A „WINGHOLDING 2018-2019. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogram keretében forgalomba hozott kötvények keretösszege 60.000.000 EUR.

A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.

A Kötvényprogram során kibocsátott kötvények több sorozatban és a sorozatokon belül több részletben, euró (EUR) és forint (HUF) devizanemben hozhatók forgalomba, minimum 3 éves és maximum 5 éves futamidővel, fix vagy változó kamatozással. A Kötvények jegyzési vagy aukciós eljárás útján kerülnek kibocsátásra az Alaptájékoztató és a vonatkozó végleges feltételek feltételei szerint.

Az év során három darab rész kibocsátás történt.:

- Az első rész kibocsátás (WINGHOLDING 2021/I [001 részlet]) 2018. augusztus 7-én megtörtént, mely során összesen 10.913 db, 10.913.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2021/I kötvény került kibocsátásra.
- A második aukció (WINGHOLDING 2021/I [002 részlet]) eredményének meghatározása 2018. augusztus 10-én volt, mely során a WINGHOLDING Zrt. minden aukciós vételi ajánlatot elfogadott, így összesen 20.000.000 EUR névértékű WINGHOLDING 2021/I kötvény kerül kibocsátásra.
- A WINGHOLDING 2021/I (003 részlet) kötvénysorozatra vonatkozó jegyzés eredményének meghatározása 2018. december 05-én történt, mely során összesen 3.030 db, 3.030.000 EUR össznévértékű WINGHOLDING 2021/I kötvény kerül kibocsátásra.

A 001, 002 és 003 sorozatrészlet össznévértéke összesen 33.943.000 EUR.

MOM-Park MFC Kft. üzletrészenek értékesítése

A WING Csoport által 16,6%-os arányban tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. és az OTP Ingatlanbefektetési Alap között létrejött adásvételi szerződés alapján értékesítésre került a MOM-Park MFC Kft. tulajdonában lévő MOM PARK Bevásárlóközpont és irodaház (1123 Budapest, Alkotás u. 53.).

Az ingatlan átruházásának minden feltétele teljesült, és így a tranzakció sikeresen lezárult 2018. augusztus 9-én. A Kibocsátó a befolyó vételárból, a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően fennmaradt összeget az üzleti tervében meghatározott célokra használta fel.

Kassák Residence lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása

A WING Csoport első lakásfejlesztésének a Kassák Residence I. ütemének finanszírozása céljából a WINGHOLDING Zrt. konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 6.189.420.000.- forint keretösszegben.

A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

Hitel visszafizetés

A WING Csoport tulajdonában lévő WINGPROJEKT 6 Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) 2018. decemberben megállapodást kötött a Studium irodaház (1093 Budapest, Czuczor utca 1.) projektjét finanszírozó MHB-BANK AG-val (székhely: Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt am Main, Németország), mely alapján a fennálló hiteljogviszony 2019. első negyedévében lezárásra került.

Ingatlan akvizíció

A WING Csoport a 2015. évben kötött előszerződéses kötelezettsége alapján, 2018. december 14-én a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt.-től a 1013 Budapest, Krisztina körút 55. szám alatt található Irodaház ingatlant.

Ingatlan akvizíció

A WING Csoport 2018. december 17-én a Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül megvásárolta a 1143 Budapest XIV. kerület Gizella út 39-57. szám alatti Irodaparkot.

Az akvizíció finanszírozására a Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel. A korábbi tulajdonossal, a Siemens Zrt.-vel aláírásra került egy 10 éves bérleti szerződés.



Hitelszerződés módosítása

A WING Csoport a cégcsoportjába tartozó TSZ DEVELOPMENT Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) az Unicredit Bank Hungary Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) és K&H Bank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) Hitelezőkkel a Telekom HQ (1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.) ingatlan fejlesztéshez kapcsolódóan 2016-ban kötött Hitelszerződését módosítva kedvező kondíciókkal Hitelszerződés Módosítást írt alá, mely alapján a Hitelezők megnövelt összegű hitelkeretet bocsátottak a Társaság rendelkezésére.

Ingotlan értékesítése

A WING Csoport cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) a 2018. december 20-i Üzletrész Adásvételi Szerződéssel értékesítette a tulajdonában lévő Angyal Irodaház Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 100%-os mértékű üzletrészesének tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. (1082 Budapest, Üllői út 48.) felé intézkedett a Társaság fennálló hitele visszafizetése iránt.

Fejlesztés átadása

A WING Csoport 2017-ben egy 14 ha alapterületű fejlesztési telket (1182 Budapest Üllői út 807.) vásárolt, melynek 7.500 m²-es részén, első ütemben a WIZZ Air-rel kötött hosszú távú bérleti szerződés alapján egy repülésoktatási központ fejlesztésére került sor, aminek átadása 2018. harmadik negyedévében sikeresen megtörtént.



Fejlesztés átadása

2018-ban a WING Csoport fejlesztésében valósult meg és került átadásra a Magyar Telekom új székháza, amely Budapest legnagyobb, egy épülettömbben megvalósított irodafejlesztése. A Groupama Aréna mellett lévő területen a Magyar Telekom hosszú távú bérleti szerződés alapján az 58.800 m²-es épületben egyesíti a korábban több, Budapesten belül szétszórtnan elhelyezkedő épületben végzett tevékenységeit.



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.

2018. áprilisában az I. ütem építési munkálatai megkezdődtek, folynak a falazási, gépészeti, valamint elektromos alapszerelési munkák. A lakások átadása 2019. negyedik negyedévében megtörténik. 2018. végéig 183 lakás előértékesítésére került sor.



Metropolitan Garden

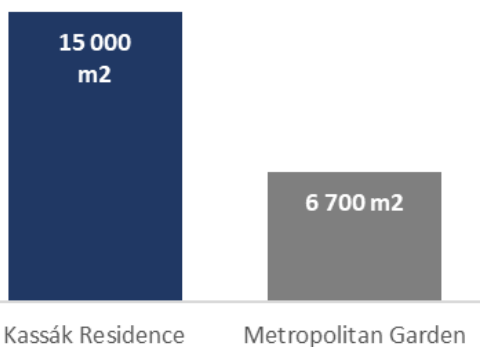
2018. év végén elindult a WING Csoport második lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Béke tér közelében elhelyezkedő Országbíró utcában.

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

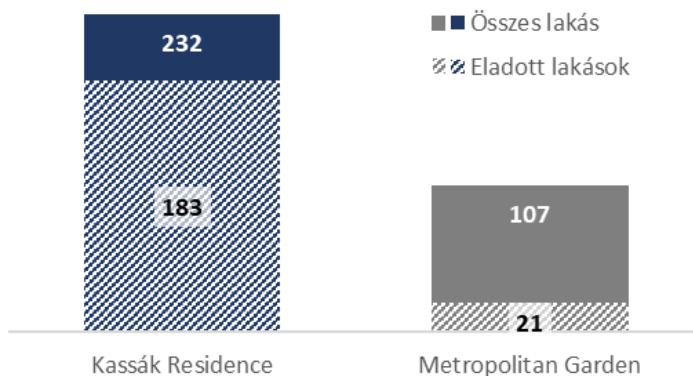
Év végéig 21 lakás előértékesítésére került sor.

A lakásfejlesztési projektek értékesítésének eredményei 2018. végén

Értékesíthető nettó terület (m²)



Fejlesztés alatt álló és ebből már eladott lakások száma (db)



ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK

Login Business Park

2018-ban a park teljes kihasználtsága elérte a 87%-ot.



East Gate Business Park

A park legújabb 2018-ban elkészült B2 csarnokában a teljes bérbeadható terület 25.000 m², mely 100%-ban bérbeadásra került. Az új csarnokkal a park összesen kb. 100.000 m² bérbeadható területtel rendelkezik, mely 100%-os kihasználtsággal működik, valamint további 17.000 m² áll fejlesztés alatt.



Agria Park

Az Agria Parkban nyitott új üzletet az Alphazoo, az első magyar tulajdonú állateledelt és kiegészítőket árusító üzletlánc. Az Alphazoo a bevásárlóközpont földszintjén nyitotta 15. hazai áruházát. Az ingatlan továbbra is közel teljes kihasználtsággal üzemel.



Skylight City

Az Alza.hu és a Bosch magyarországi központja után újabb bérlő is a Skylight City irodaházat választotta, ezzel az épület kihasználtsága elérte a 100%-ot. Az új bérlő az irodaház első, második és harmadik emeletén bérel területet.

Év végére az épület felújítási munkálatai a végső stádiumba érkeztek.





Studium

A Cushman & Wakefield további területet vett bérbe az épületben 2017. októberében nyitott Portfolio Services Centre részére.

A 1993-ban alapított ESSCA School of Management a házban belül költözött új helyre, egyben bérel több területet az irodaházban.

2018-ban a ház teljes bérbeadottsága meghaladta a 90%-ot.

Máriássy Modern

A modern irodaház egyik bérlője, az Országos Közegészségügyi Intézet több nagyobb területet bérel az épület 1. emeletén. Az ingatlan bérbeadottsága ezzel elérte a 91%-os szintet.



Univerzum

Folyamatban van a Wepmark Kft. tulajdonában lévő Univerzum irodaház fejlesztése, mely várhatóan 2020 végén kerül átadásra. A WING Csoport közreműködésével 2018 év végére az ingatlan 100%-ára előbérleti szerződés került aláírásra a Siemens-Evosofttal.

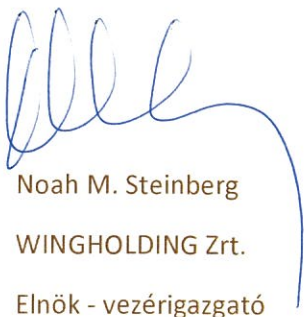
Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WING csoport 2018. 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 2018. december 31-vel végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

A konszolidált beszámolót a WINGHOLDING Zrt. a 7/2019.04.29. számú közgyűlési határozatával elfogadta.

Budapest, 2019. április 25.



Noah M. Steinberg
WINGHOLDING Zrt.
Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING Zrt.

*Konszolidált pénzügyi kimutatások
és
független könyvvizsgálói jelentés*

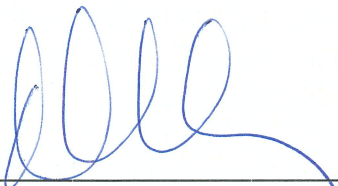
2018. december 31.

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2018. 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, 2019. április 25.

TARTALOM

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	3
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	8
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	9
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	11
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	12
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	14
1. Általános információ.....	14
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása.....	14
3. Lényegesebb számviteli elvek.....	16
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai	23
5. Befektetésből származó bevétel.....	24
6. Árbevétel	24
7. Szegmens információk.....	25
8. Egyéb bevételek és ráfordítások.....	28
9. Finanszírozási költségek (nettó)	28
10. Jövedelemadók.....	29
11. Ingatlanok, gépek és berendezések.....	30
12. Befektetési célú ingatlanok	32
13. Goodwill.....	34
14. Egyéb immateriális javak	34
15. Leányvállalatok	35
16. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	37
17. Egyéb eszközök.....	38
18. Készletek.....	38
19. Vevők és egyéb követelések	39
20. Jegyzett tőke.....	40
21. Felhalmozott eredmény és osztalék	40
22. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka.....	40
23. Nem ellenőrző részesedések	41
24. Hitelek.....	41
25. Tartozások kötvénykibocsátásból.....	41
26. Egyéb pénzügyi kötelezettségek.....	42
27. Céltartalékok	42
28. Egyéb kötelezettségek	43
29. Szállítók és egyéb kötelezettségek	43
30. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	43
31. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai	44
32. Leányvállalatok értékesítése	45
33. Leányvállalatok felvásárlása	46
34. Pénzügyi instrumentumok.....	47
35. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	49
36. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	50
37. Pénz és pénz-egyenértékesek.....	50
38. Üzleti kombinációk	50
39. Operatív lízingszerződések	51
40. Beszámolási időszakot követő események	51
41. Egyéb információk	51
42. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása	52

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Jelentés a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük a WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2018. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 204.865.756 E Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény 10.945.282 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 2018. 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 könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Tartozások kötvénykibocsátásból	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 25. megjegyzésében) A Csoport 19.344.935 EFt értékben mutat ki tartozásokat kötvénykibocsátásból 2018. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és a konszolidált pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásra, valamint a kapcsolódó kamatszámolást kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazzák: -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

Az egyéb információk a Csoport 2018. 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 2018. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2018. 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 fentiekén 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot

szerezünk 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 hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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 feljük 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 2018. április 27-i közgyűlésen határozattal kerültünk megválasztásra a WINGHOLDING Zrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 9 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

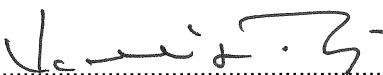
Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a WINGHOLDING Zrt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2019 április 25-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU 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, 2019. április 25.



Horváth Tamás

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: 003449

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2018. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
		ezer Ft	ezer Ft módosított
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	5	29.377.492	13.613.438
Árbevétel	6	5.021.164	2.952.450
Egyéb bevételek és ráfordítások	8	-4.595.591	-947.456
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-2.919.670	-2.932.812
Értékcsökkenés és amortizáció		-5.366.784	-3.061.370
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	36	-2.067.508	-823.898
Finanszírozási költségek (nettó)	9	-3.399.415	-2.492.576
Igénybevett szolgáltatások		-2.561.892	-1.663.351
Egyéb költségek		-642.676	-187.738
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	16	565.232	829.942
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye		-275.593	0
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		13.134.759	5.286.629
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség		-1.402.275	34.379
Adózás előtti eredmény		11.732.484	5.321.008
Jövedelemadó	10	-536.688	-236.170
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		11 195 796	5 084 838
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből		0	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		11.195.796	5.084.838
Egyéb átfogó eredmény			
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		-275.291	1.011.471
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-250.514	920.438
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		10.945.282	6.005.276
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		11.216.371	5.154.473
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	23	-20.575	-69.635
		11.195.796	5.084.838
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		10.965.857	6.074.911
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-20.575	-69.635
		10.945.282	6.005.276

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2018. december 31-én

	Jegyzet	2018.12.31 ezer Ft	2017.12.31 ezer Ft módosított
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	11	4.095.397	2.039.493
Befektetési célú ingatlanok	12	130.066.125	94.062.374
Goodwill	13	859.920	859.920
Egyéb immateriális javak	14	77.055	77.382
Befektetések társult vállalkozásokban	16	5.874.445	7.064.214
Halasztott adó eszközök	10	1.595.509	1.187.208
Befektetett eszközök összesen		142.568.451	105.290.591
Forgóeszközök			
Készletek	18	11.368.379	85.834
Vevők és egyéb követelések	19	10.419.040	11.607.217
Adókövetelések	10	213.602	47.724
Egyéb eszközök	17	1.701.910	894.223
Készpénz és bankszámlák	37	38.594.374	19.430.799
Forgóeszközök összesen		62.297.305	32.065.797
Eszközök összesen		204.865.756	137.356.388

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2018. december 31-én – folytatás

	Jegyzet	2018.12.31	2017.12.31
		ezer Ft	ezer Ft módosított
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	20	5.000	5.000
Tartalékok	22	-70.207	180.307
Felhalmozott eredmény	21	30.117.885	30.163.971
A Társaságra jutó tőke		30.052.678	30.349.278
Nem ellenőrző részesedések	31	508.827	277.645
Saját tőke összesen		30.561.505	30.626.923
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek	24	105.085.487	49.911.779
Tartozások kötvénykibocsátásból	25	10.913.014	12.405.600
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	26	2.603.529	2.628.668
Halasztott adó kötelezettségek	10	1.071.228	403.555
Céltartalékok	27	1.117.460	1.502
Egyéb kötelezettségek	28	2.283.399	909.553
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		123.074.117	66.260.657
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29	28.424.703	12.161.004
Hitelek	24	12.605.152	27.426.762
Tartozások kötvénykibocsátásból	25	8.431.921	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	26	1.008.845	708.415
Adókötelezettségek	10	89.538	172.627
Céltartalékok	27	407.512	0
Egyéb kötelezettségek	28	262.463	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		51.230.134	40.468.808
Összes kötelezettség		174.304.251	106.729.465
Források összesen		204.865.756	137.356.388

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2018. december 31-én végződő évről	Jegyzett tőke ezer Ft	Cash flow		Felhalmozott eredmény ezer Ft	A Társaságra jutó ezer Ft	Nem ellenőrző részese- dés- ek ezer Ft	Összesen ezer Ft
		fedezeti ügyletek tartáléka ezer Ft					
Egyenleg 2016.12.31-én	5.000	-740.131		26.523.657	25.788.526	347.280	26.135.806
Tárgyévi átfogó eredmény	0	920.438		5.154.473	6.074.911	-69.635	6.005.276
Osztalék	0	0		-2.212.294	-2.212.294	0	-2.212.294
Korábbi időszak eredményének módosítása	0	0		97.751	97.751	0	97.751
Leányvállalat részese- dés- értékesítése 35. számú jegyzet)	0	0		600.384	600.384	0	600.384
Egyenleg 2017.12.31-én	5.000	180.307		30.163.971	30.349.278	277.645	30.626.923
Tárgyévi átfogó eredmény	0	-250.514		11.216.371	10.965.857	-20.575	10.945.282
Osztalék	0	0		-11.262.457	-11.262.457	0	-11.262.457
Leányvállalat részbeni értékesítésén keletkező nem ellenőrző részese- dés	0	0		0	0	251.757	251.757
Egyenleg 2018.12.31-én	5.000	-70.207		30.117.885	30.052.678	508.827	30.561.505

A 14-52. oldalakon közzelt jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2018. december 31-én végződő évről

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft módosított
Működési cash-flow		
Tárgyévi eredmény	10.945.282	6.005.276
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	536.688	236.170
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-565.232	-845.014
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	3.399.415	2.492.576
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	673	-1.968.116
Befektetett eszközök értékvesztése és kivezetése	0	254.001
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	250.514	-920.438
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	256.128	-39.162
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	5.366.784	3.061.370
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	1.370.633	-35.022
	21.560.885	8.241.641
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	-768.306	-2.316.786
Készletek – eladási célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetésekkel csökkentett – növekedése - / csökkenése +	-2.860.341	-27.184
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	-807.687	978.157
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	6.604.933	5.482.470
Céltartalékok növekedése	1.523.470	-152.567
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +	1.636.309	46.932
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	26.889.233	12.252.663
Finanszírozási ráfordítások	-3.399.415	-2.492.576
Fizetett jövedelemadó	-501.506	-408.777
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	22.988.342	9.351.310

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2018. december 31-én végződő évről – folytatás

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft módosított
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Hosszú lejáratra adott kölcsönök visszafizetése +	0	162.811
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása - / visszafizetése +	1.700.355	-3.301.152
Befektetés társult vállalkozásokba	-172.000	0
Társult vállalkozások értékesítéséből befolyt pénzüsszeg	75.008	0
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és osztalékjelölőleg	7.953.697	350.913
Eladási céllal vásárolt ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-8.422.204	0
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-43.445.553	-34.279.941
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	0	9.081.726
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-19.728	-63.607
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-12.469.993	0
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	16.421.758	8.224.969
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-38.378.660	-19.824.281
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Hitelfelvétel	87.657.902	26.330.943
Hiteltörlesztés	-48.709.847	-14.448.851
Kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg	6.648.180	1.196.439
Leányvállalat részbeni, kontroll elvesztéséből nem járó értékesítéséből befolyt pénzüsszeg	251.757	0
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-8.822.000	-1.500.000
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	-2.440.457	-712.294
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	34.585.535	10.866.237
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	19.195.217	392.623
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	19.430.799	19.038.176
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	-31.642	-643
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	38.594.374	19.430.799

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.

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

A, Az IFRS standardok 2018. 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:

- **IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard** – az EU által elfogadva 2016. november 22-án (hatálybalép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 15 “Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek” standard és további módosításai** – az EU által elfogadva 2016. szeptember 22-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 2 “Részvényalapú kifizetés” standard módosításai** – Részvényalapú kifizetési ügyletek besorolása és értékelése – az EU által elfogadva 2018. február 26-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai** – IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok és IFRS 4 Biztosítási szerződések együttes alkalmazása – az EU által elfogadva 2017 november 3-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban, vagy az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjától).
- **IFRS 15 “Vevőkkel kötött szerződésekből eredő árbevétel” standard módosításai** – Magyarázatok az IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből eredő árbevétel” standardhoz – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 40 “Befektetési célú ingatlan” standard módosításai** – Befektetési célú ingatlanok átsorolása – az EU által elfogadva 2018. március 14-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 1 és IAS 28 standardok módosításai – “IFRS-ek továbbfejlesztése (2014-2016 években)”** – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 1, IFRS 12 és IAS 28) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2018. február 7-én (az IFRS 1 és IAS 28 standardok esetében a módosításokat 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni)

- **IFRIC 22 értelmezés "Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek"** – az EU által elfogadva 2018. március 28-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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 a következő, az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai kerültek közzétételre hatályba lépés nélkül:

- **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)
- **IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" standard módosításai** – Előtörlesztés jellemzők negatív kompenzációval – az EU által elfogadva 2018. március 22-én (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRIC 23 "Nyereségadó kezelésével kapcsolatos bizonytalanság"** – az EU által elfogadva 2018. október 23-án (hatályba lép a 2019. 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 Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott rendelektől, 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** – Üzleti tevékenység definíciója (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakba 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 vezetőségű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban).
- **IAS 1 "Pénzügyi kimutatások prezentálása" és IAS 8 "Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák" standardok módosításai** – Lényegesség definíciója (hatályba lép a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 19 "Munkavállalói juttatások" standard módosításai** – Terv módosítása, korlátozás vagy elszámolás (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

- **IAS 28 "Társult vállalkozásokban lévő befektetések" standard módosításai** – Társult vállalkozásokban lévő hosszú-távú érdekeltségek (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **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 (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **A Koncepcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban** (hatályba lép a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek portfóliójára vonatkozó fedezeti elszámolás még nem került szabályozásra, mivel az EU által sincs még elfogadva a rendelet.

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

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 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 árfolyamvesztés a konszolidált átfogó eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

3.4 Üzleti kombinációk

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

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

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

3.6 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

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

Közös vezetésű vállalkozások az olyan közös vállalkozások, amelyek során különálló vállalkozás jön létre, amelyben minden közös vezetésű vállalati tag rendelkezik részesedéssel. A Csoport arányos konszolidációval mutatja ki a közös vezetésű vállalkozásokban meglévő érdekeltségeit, kivéve akkor, ha a befektetett eszközök értékesítésre tartottként vannak besorolva, amely eseten az elszámolás az IFRS 5 "Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt 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 különbség közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra előnyös vételen elért nyereségként.

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

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

3.8 Árbevétel

3.8.1 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).

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

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 készültségi foka figyelembevételével történik, az addig felmerült szerződéses költségeknek a becsült teljes szerződéses költségek arányában, kivéve, ha ez az értékelés nem tükrözné megfelelően a készültségi fokot. A szerződéses munka változásait, a követeléseket, valamint az ösztönzési célú kifizetéseket annyiban kell figyelembe venni, amennyiben az összegük megbízhatóan mérhető, és az összegek befolyása valószínűnek tekinthető.

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

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

3.10 Lízingügyletek

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

3.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

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

3.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

3.11 Külföldi pénznemek

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

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

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

3.12 Hitelfelvételi költségek

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

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

3.13 Adófizetési kötelezettség

A vállalkozási jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja. A társasági adó kulcsa a 2016. üzleti év vonatkozásában az egyedi adóalap 500 millió Ft-ot meg nem haladó része után 10%, az 500 millió Ft-ot meghaladó része után 19%. 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 különbséggént 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 elszámolása halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

3.16 Immateriális javak

3.16.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.17 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

3.18 Készletek

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

3.19 Céltartalékok

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

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

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

3.20 Pénzügyi eszközök

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

3.20.1 Lejáratig tartandó értékpapírok

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

3.20.2 Értékesíthető pénzügyi eszközök

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

3.20.3 Adott kölcsönök és követelések

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

3.20.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

3.21 Tartozások kötvénykibocsátásból

A kötvénykibocsátásból fennálló tartozásokat amortizált bekerülési értéken mutatja ki a Csoport.

3.22 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

A pozitív valós értékű derivatívák pénzügyi eszközként, míg a negatív valós értékűek pénzügyi kötelezettségként kerülnek elszámolásra. A származékos pénzügyi instrumentumok a befektetett eszközök és hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra, ha az instrumentum fennmaradó lejárat ideje meghaladja a 12 hónapot, és nem várható 12 hónapon belül realizáció. Egyéb származékos ügyletek a forgóeszközök illetve rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

A Csoport a 26. számú jegyzetben az egyéb pénzügyi kötelezettségek között kimutatott valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek (kamat-swap ügyletek) értékeként a jövőbeni becsült piaci kamatlábon számított kamatfizetések diszkontált nettó jelenértéke, valamint a rögzített kamatfizetések diszkontált nettó jelenértéke közötti különbséget mutatja ki.

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

5. Befektetésből származó bevétel

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó Időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó Időszak ezer Ft módosított
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	10.754.356	7.459.950
	10.754.356	7.459.950
Befektetések értékesítésének eredménye		
Befektetési célú ingatlan és befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalat értékesítésének eredménye	18.623.136	6.153.488
	18.623.136	6.153.488
	29.377.492	13.613.438

A Csoport 2018. év folyamán értékesített az Angyal Irodaház Kft.-ben és a Wepmark Kft.-ben fennálló részesedését. A Csoport az értékesített leányvállalatok eredményeként 18.623.136 ezer Ft nyereséget mutat ki 2018-ban.

A Csoport 2017. év folyamán értékesítette a Serverinfo Kft.-ben és a WPR Nonus Kft.-ben fennálló részesedését, valamint a Property Service Kft. (korábbi nevén DÜP Kft.) és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló ingatlanokat. A Csoport befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményeként 6.153.488 ezer Ft mutatott ki 2017-ben. A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 1.686.370 ezer Ft (2017: 1.023.360 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 44.898 ezer Ft (2017: 74.939 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:

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó Időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó Időszak ezer Ft módosított
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	2.150.674	2.007.999
Szállodai szolgáltatás árbevétele	1.227.400	0
Alapkezelői tevékenység árbevétele	514.634	31.333
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	445.060	293.785
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	369.978	516.124
Marketing szolgáltatás árbevétele	149.376	71.107
Ingatlan üzemeltetés eredménye	37.869	32.102
Egyéb árbevétel	126.173	0
	5.021.164	2.952.450

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.

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, vagyonkezelési 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.

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
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	23.643.643	3.212.724	2.521.125	0	0	0	0	0	0	0	29.377.492
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	112.113	207	9.463	0	0	0	0	0	0	-121.783	0
Befektetési célú bevétel összesen	23.755.756	3.212.931	2.530.588	0	0	0	0	0	0	-121.783	29.377.492
Csoporton kívülről származó árbevétel	-172.062	75.607	362.437	1.227.399	1.227.399	1.227.399	2.150.674	1.375.759	1.350	1.350	5.021.164
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	60.214	92	3.847	0	0	0	0	2.680.487	0	-2.744.640	0
Árbevétel összesen	-111.848	75.699	366.284	1.227.399	1.227.399	1.227.399	2.150.674	4.056.246	1.350	-2.744.640	5.021.164
Adózás előtti eredmény	13.199.642	-479.947	-1.323.958	-34.856	-34.856	-34.856	-1.805.598	2.509.731	-16.878	-315.652	11.732.484
Eszközök összesen	139.526.972	25.527.554	27.338.011	3.758.168	3.758.168	3.758.168	1.005.683	143.387.400	4.238.586	-139.916.618	204.865.756
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	140.315.196	28.185.693	31.419.751	3.614.639	3.614.639	3.614.639	2.811.281	104.198.698	2.158.921	-138.399.928	174.304.251
Értékcsökkenés és amortizáció	-2.491.987	-1.377.316	-1.319.196	-117.432	-117.432	-117.432	0	-60.584	-269	0	-5.366.784
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-7.991	0	-148.025	7.901	7.901	7.901	0	437.754	0	0	289.639
Részesedések társult vállalkozásokban	226.275	0	2.199.468	172.000	172.000	172.000	0	3.276.702	0	0	5.874.445

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2017. 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
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	3.054.939	5.743.988	4.814.511	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.613.438	13.613.438
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	105.875	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.875	0	0	0
Befektetési célú bevétel összesen	3.160.814	5.743.988	4.814.511	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.875	0	13.613.438	13.613.438
Csoporton kívülről származó árbevétel	-262.275	103.542	208.908	0	2.007.999	894.276	0	0	2.007.999	894.276	0	0	0	0	0	0	2.952.450	2.952.450
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	26.290	-91.410	0	0	0	1.603.324	0	0	0	1.603.324	0	0	0	0	-1.538.204	0	0	0
Árbevétel összesen	-235.985	208.908	208.908	0	2.007.999	2.497.600	0	0	2.007.999	2.497.600	0	0	0	0	1.538.204	0	2.952.450	2.952.450
Adózás előtti eredmény	-698.248	109.611	109.611	0	109.611	4.234.781	0	0	-43.836	4.234.781	0	0	0	0	-198.951	0	5.321.008	5.321.008
Eszközök összesen	83.226.599	23.789.052	9.450.582	0	9.450.582	115.266.830	0	0	3.089.209	115.266.830	0	0	0	0	-97.465.882	0	137.356.388	137.356.388
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	94.318.192	13.154.032	13.154.032	0	13.154.032	68.197.223	0	0	3.135.760	68.197.223	0	0	0	0	-97.465.882	0	106.729.465	106.729.465
Értékcsökkenés és amortizáció	-1.486.737	-1.029.120	-444.050	0	-444.050	-100.957	0	0	-506	-100.957	0	0	0	0	0	0	-3.061.370	-3.061.370
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	494.868	0	183.652	0	183.652	151.422	0	0	0	151.422	0	0	0	0	0	0	829.942	829.942
Részesedések társult vállalkozásokban	1.505.736	0	2.347.493	0	2.347.493	3.210.985	0	0	0	3.210.985	0	0	0	0	0	0	7.064.214	7.064.214

8. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Külföldi devizák nettó realizált átváltási vesztesége -	-1.928.615	212.598
Céltartalékok változása +	-1.523.469	152.567
Egyéb adók és járulékok -	-1.176.254	-644.368
Kapott kártérítés, késedelmi kamat +	213.518	23.103
Követelésekre elszámolt értékvesztés -	-104.716	-20.066
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke -	-48.293	-254.001
Kapott támogatás +	33.700	91.460
Elengedett követelések, átvállalt tartozások -	-29.419	-9.540
Bírság és kötbér, kártérítés, késedelmi kamat -	-16.500	-421.996
Adott támogatás -	-10.327	-26.215
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó nyereség/ -veszteség	-673	-2.507
Egyéb	-4.543	-48.491
	-4.595.591	-947.456

A tárgyévben elszámolt értékvesztés összegéből 66.678 ezer Ft összeget az IFRS 9 alkalmazása miatt számolt el a Csoport. Az IFRS 9 alkalmazása miatt elszámolt 66.678 ezer Ft összegű értékvesztés összegéből 49.116 ezer Ft vevőkkel szembeni követelésekhez, 17.562 ezer Ft pedig kapcsolt és egyéb felek részére nyújtott kölcsön követelésekhez kapcsolódik.

9. Finanszírozási költségek (nettó)

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Banki folyószámlahitelek, kötvénytartozás és kölcsönök kamata	3.563.794	2.660.682
Pénzügyi lízingből származó kötelezettségek kamata	101	140
Bankbetétek és adott kölcsönök kamata	-168.480	-168.246
	3.399.415	2.492.576

10. Jövedelemadók

10.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Az adóráfordításokat az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfordítás	-252.538	-463.742
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszaírásához kapcsolódó halasztott adóbevétel/ - adóráfordítás	-284.150	227.572
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adóbevétel/ - adóráfordítás	24.777	-91.033
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevétel / - adóráfordítás	-511.911	-327.203

10.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2018.12.31 ezer Ft	2017.12.31 ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	213.602	47.724
	213.602	47.724
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	89.538	172.627
	89.538	172.627

10.3 Halasztott adók egyenlege

	2018.12.31 ezer Ft	2017.12.31 ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-1.718.654	-1.225.620
Kamat-swap ügyletek	325.114	300.337
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	26.599	65.462
Céltartalékok	16.882	135
Kétes követelések	20.659	5.668
Halasztott bevételek	-71.521	-71.521
	-1.400.921	-925.539
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	1.925.202	1.709.192
	1.925.202	1.709.192
Nettó halasztott adó eszköz	524.281	783.653

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:

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	1.595.509	1.187.208
Halasztott adó kötelezettségek	1.071.228	403.555

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

	2018	2017
	ezer Ft	ezer Ft
Adózás előtti eredmény	11.732.484	5.321.008
Adófizetési kötelezettség 9%-kal számítva	1.055.924	478.891
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	641.426	103.059
Adómentes jövedelem hatása	-1.498.185	-423.288
Le nem vonható költségek hatása	105.738	162.191
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	-21.195	-73.419
Halasztott adófizetési kötelezettség hatása	266.583	-12.792
Jogszállás alapján fizetendő minimum adó	2.556	1.710
Adókedvezmény hatása	-16.159	-182
Jövedelemadó ráfordítás (+) bevétel (-)	536.688	236.170

11. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Bekerülési érték	5.216.385	2.897.430
Halmazott értékcsökkenés	-1.120.988	-857.937
	4.095.397	2.037.493
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3.104.363	683.690
Gépek és berendezések	991.034	1.086.414
Folyamatban lévő beruházások	0	269.389
	4.095.397	2.039.493

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2016.12.31-én	1.144.416	987.539	0	2.131.955
Növekedés	53.818	692.665	1.015.872	1.762.355
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-746.483	-746.483
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-2.191	-248.206	0	-250.397
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
	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok ezer Ft	Gépek és berendezések ezer Ft	Folyamatban lévő beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
Egyenleg 2016.12.31-én	454.573	415.634	0	870.207
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	58.952	88.786	0	147.738
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	-1.172	-158.836	0	-160.008
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

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nettó érték				
Egyenleg 2018.12.31-én	3.104.363	991.034	0	4.095.397

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

12. Befektetési célú ingatlanok

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	153.952.444	113.380.067
Halmazott értékcsökkenés	-23.886.319	-19.317.693
	130.066.125	94.062.374
Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok	0	0
Befektetési célú ingatlanok	128.983.459	73.357.715
Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	1.082.666	20.704.659
	130.066.125	94.062.374

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték				
Egyenleg 2016.12.31-én	4.360.898	86.186.466	8.410.492	98.957.856
Növekedés	0	20.751.702	33.264.069	54.015.771
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-20.751.702	-20.751.702
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-4.360.898	-14.262.760	-218.200	-18.841.858
Egyenleg 2017.12.31-én	0	92.675.408	20.704.659	113.380.067
Növekedés	0	77.052.917	57.430.924	134.483.841
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-77.052.917	-77.052.917
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-15.974.771	0	-15.974.771
Befektetési célú ingatlanok átsorolása készletek közé	0	-883.777	0	-883.777
Egyenleg 2018.12.31-én	0	152.869.778	1.082.666	153.952.444

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
Egyenleg 2016.12.31-én	1.450.730	19.865.509	0	21.316.239
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	2.902.003	0	2.902.003
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	55	0	55
Kivezetés	-1.450.730	-3.449.874	0	-4.900.604
Egyenleg 2017.12.31-én	0	19.317.693	0	19.317.693
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	5.038.529	0	5.038.529
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0	0
Kivezetés	0	-469.903	0	-469.903
Egyenleg 2018.12.31-én	0	23.886.319	0	23.886.319

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások ezer Ft	Összesen ezer Ft
Nettó érték				
Egyenleg 2018.12.31-én	0	128.983.459	1.082.666	130.066.125

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek: 20 év

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 2018. év folyamán 446.235 ezer Ft (2017. év folyamán 604.486 ezer Ft) hitelfelvételi költséget aktivált.

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 valós értéke 2018. december 31-én 228.652.213 ezer Ft (2017. december 31-én 187.105.528 ezer Ft). 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 (jelentősebb aktiválások: TSZ Development Kft., East Gate Business Park Kft.) miatt növekedett. A Csoport 2018. év folyamán értékesítette az Angyal Irodaház Kft.-ben a Wepmark Kft.-ben fennálló részesedését.

13. Goodwill

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	859.920	859.920
Halmazott értékvesztés	0	0
	859.920	859.920

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Ingatlanfejlesztési tevékenység	602.683	602.683
Ingatlan bérbeadási tevékenység	257.237	257.237
	859.920	859.920

A tárgyévben a goodwill értéke nem változott. Értékvesztés elszámolás nem szükséges, Az értékesített Angyal Irodaház Kft. és a Wepmark Kft. esetében a Csoport nem mutatott ki goodwillt, így ezen üzletrész értékesítésekre tekintettel a goodwill értéke nem változott.

14. Egyéb immateriális javak

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	222.027	204.139
Halmazott amortizáció	-144.972	-126.757
	77.055	77.382
Licenszek	77.055	77.382
	77.055	77.382
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték		
Egyenleg 2016.12.31-én	145.953	145.953
Növekedés	63.607	63.607
Csökkenés	-5.421	-5.421
Egyenleg 2017.12.31-én	204.139	204.139
Növekedés	19.728	19.728
Csökkenés	-1.840	-1.840
Egyenleg 2018.12.31-én	222.027	222.027
	Licenszek	Összesen

	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott amortizáció		
Egyenleg 2016.12.31-én	120.377	120.377
Tárgyévben elszámolt amortizáció	11.629	11.629
Kivezetés	-5.249	-5.249
Egyenleg 2017.12.31-én	126.757	126.757
Tárgyévben elszámolt amortizáció	18.613	18.613
Kivezetés	-398	-398
Egyenleg 2018.12.31-én	144.972	144.972

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek: 3-5 év

15. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2018.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2018.12.31	2017.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Angyal Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés építészmérnöki	Magyarország	100,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	76,09	76,09
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország		100,00
Boreasz Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	0,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország		100,00
C.3.I Management Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	0,00
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
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	100,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap		Magyarország	100,00	0,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	100,00
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	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2018.12.31	2017.12.31
LIVING II. Ingatlanfejlesztő				
Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Magnum Hungaria Invest				
Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Manhattan Development Global				
Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Vagyongazdálkodó Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Rész tulajdonosi Program				
Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00	0,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Servopro Kft. „v.a.”	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopiana-e-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	100,00	100,00
WEPMARK 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	99,07	99,34
Wingeurope Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprojekt 6 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	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	0,00
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

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2018.12.31	2017.12.31
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wpropa Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROP-Invest Kft.	vagyongkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	100,00

16. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

16.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2018.12.31-én a következők:

Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2018.12.31 (2017.12.31))
Strabag Property and Facility Services Zrt.	építmény üzemeltetés	Magyarország	49,00 (49,00)
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Bristol Irodaház Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	0,00 (11,30)
Medius Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	24,00 (0,00)

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

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Forgóeszközök	51.208.855	29.927.274
Befektetett eszközök	1.460.176	20.637.987
Eszközök összesen	52.669.031	50.595.261
Rövid lejáratú kötelezettségek	-8.470.858	-8.579.720
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-645.517	-27.387.297
Kötelezettségek összesen	-9.116.375	-35.967.017
Nettó eszközök	43.552.656	14.628.244
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	7.898.302	2.937.049

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó Időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó Időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	23.320.047	24.176.728
Tárgyidőszaki eredmény összesen	38.548.058	9.778.539
Folytatódó tevékenységek eredménye	1.118.447	2.182.987
Megszűnő tevékenységek eredménye	37.429.611	7.595.552
Egyéb átfogó eredmény	0	0
Tárgyévi átfogó eredmény összesen	38.548.058	9.778.539
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	6.753.860	1.954.241
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és osztalékelőleg	7.953.697	0

A MOM-Park MFC Kft. 2018. év folyamán, a WEBC Ingatlan Kft. 2017. év folyamán értékesítette a tulajdonában álló ingatlanokat.

17. Egyéb eszközök

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Aktív időbeli elhatárolások	1.701.910	552.710
Beruházásokra adott előlegek	0	341.513
	1.701.910	894.223

18. Készletek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Értékesítési céllal vásárolt ingatlanok	8.422.204	0
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	1.622.784	0
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	1.248.943	0
Alapanyagok	11.869	44.351
Áruk	62.579	41.483
	11.368.379	85.834

19. Vevők és egyéb követelések

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	5.267.112	4.267.275
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-278.655	-22.527
	<u>4.988.457</u>	<u>4.244.748</u>
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.782.513	1.745.991
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	1.126.918	2.863.795
ÁFA követelés	1.101.219	405.042
Adott előleg, foglaló	812.253	1.302.588
Osztalék előleg	473.819	811.793
Egyéb adó- és járulék követelések	72.006	35.695
Engedményezésből eredő követelés	22.296	174.491
Egyéb	39.559	23.074
	<u>5.430.583</u>	<u>7.362.469</u>
	<u>10.419.040</u>	<u>11.607.217</u>

19.1 Vevőkövetelések**19.1.1 Vevőkövetelések értékvesztés nélküli korosító listája**

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Nem lejárt	4.487.325	3.549.561
1-60 napja lejárt	336.891	446.798
61-120 napja lejárt	12.409	109.559
Több, mint 120 napja lejárt	430.487	161.357
	<u>5.267.112</u>	<u>4.267.275</u>

19.1.2 Nem értékvesztett tételek korosító listája

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Nem lejárt	4.462.218	3.549.561
1-60 napja lejárt	334.692	446.414
61-120 napja lejárt	12.316	109.485
Több, mint 120 napja lejárt	179.230	139.288
	<u>4.988.457</u>	<u>4.244.748</u>

19.1.3 Értékvesztett tételek korosító listája

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	25.107	0
1-60 napja lejárt	2.199	384
61-120 napja lejárt	93	74
Több, mint 120 napja lejárt	251.257	22.069
	<u>278.655</u>	<u>22.527</u>

20. Jegyzett tőke

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Jegyzett tőke	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
A jegyzett tőke elemei		
50 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

21. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Felhalmozott eredmény	<u>30.117.885</u>	<u>30.163.971</u>
Nyitó egyenleg	30.163.971	26.523.657
A Társaságra jutó eredmény	11.216.371	5.154.473
Osztalékfizetés	-11.262.457	-2.212.294
Előző évi eredmény hatása	0	97.751
Leányvállalati részesedések értékesítése	0	600.384
Év végi egyenleg	<u>30.117.885</u>	<u>30.163.971</u>

22. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	180.307	-740.131
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	-275.291	1.011.471
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	<u>24.777</u>	<u>-91.033</u>
Év végi egyenleg	<u>-70.207</u>	<u>180.307</u>

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 275.291 ezer Ft-tal növekedett, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 275.291 ezer Ft-tal csökkent. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke növekedett, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 24.777 ezer Ft-tal növekedett.

23. Nem ellenőrző részesedések

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	277.645	347.280
Részesedés a tárgyévi eredményből	-20.575	-69.635
Leányvállalati részbeni értékesítésén keletkező nem ellenőrző részesedés	251.757	0
Év végi egyenleg	508.827	277.645

24. Hitelek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Folyószámlahitelek		0
Bankhitelek	117.689.271	76.107.462
Hitelek kapcsolt felektől	0	1.229.065
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	1.368	2.014
	117.690.639	77.338.541
Rövid lejáratú	12.605.152	27.426.762
Hosszú lejáratú	105.085.487	49.911.779
	117.690.639	77.338.541

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az Euróban felvett hitelek esetében EURIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 5 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.

A hitelek átlagos kamatlába az időszak során 3,1%.

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású kölcsönök. A referencia kamatlába magyar forintban kapott kölcsönök esetében a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott mindenkorijegybanki alapkamat, az Euróban nyújtott kölcsönök esetében EURIBOR.

25. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tartozások kötvénykibocsátásból	19.344.935	12.405.600
	19.344.935	12.405.600
Rövid lejáratú	8.431.921	0
Hosszú lejáratú	10.913.014	12.405.600
	19.344.935	12.405.600

A WINGHOLDING Zrt. 2016.06.23 és 2017.03.17 között, négy sorozatban, majd 2018. augusztus 7. és 2018. december 5 között három sorozatban nyilvános kibocsátás keretében, mindösszesen 60 millió Euro (2017: 40 millió Euro) névértékű kötvényt bocsátott ki. A HU0000357066 ISIN kódú kötvények lejáratá és a kamatfizetés napja 2019.06.23. A HU0000357066 ISIN kódú kötvények után fizetendő kamat mértéke fix 4%. A HU0000358445 ISIN kódú kötvények lejáratá 2021.08.07., a kötvények után fizetendő kamatláb fix 4%, a kamatfizetés minden év augusztus 7. napján történik. A kötvény-kibocsátási sorozat keretében kibocsátott 60 millió euró összesített névértékű kötvényeket a kibocsátásokat követően bevezette a Budapesti Értéktőzsdére.

26. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	3.612.374	3.337.083
	<u>3.612.374</u>	<u>3.337.083</u>
	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	1.008.845	708.415
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	2.603.529	2.628.668
	<u>3.612.374</u>	<u>3.337.083</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2018. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 3.612.374 ezer Ft-tal (2017.12.31-én 3.337.083 ezer Ft-tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 3.612.374 ezer Ft veszteséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

27. Céltartalékok

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	1.337.397	0
Egyéb céltartalék	187.575	1.502
	<u>1.524.972</u>	<u>1.502</u>
Rövid lejáratú	407.512	0
Hosszú lejáratú	1.117.460	1.502
	<u>1.524.972</u>	<u>1.502</u>

28. Egyéb kötelezettségek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	1.661.709	909.553
Leányvállalatok felvásárlásához kapcsolódó halasztott vételárfizetési kötelezettség	884.153	
	2.545.862	909.553
Rövid lejáratú	262.463	0
Hosszú lejáratú	2.283.399	909.553
	2.545.862	909.553

29. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	4.421.472	6.420.012
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1.443.781	1.098.525
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	3.780.992	2.377.550
Vevőktől kapott előlegek	9.894.678	0
Kapott osztalékjelőleg	6.377.297	1.124.299
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	1.142.432	458.057
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 36. számú jegyzet)	681.142	0
Vásárolt követeléssel kapcsolatos kötelezettség	555.600	0
Egyéb	127.309	146.609
	28.424.703	12.161.004

30. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	1.368	646
Hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	0	1.368
	1.368	2.014

Minimális lízingdíjak jelenértéke

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	1.368	646
1 éven túl, de 5 éven belül	0	1.368
5 éven túl	0	0
	1.368	2.014

Minimális lízingdíjak

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	1.495	773
1 éven túl, de 5 éven belül	0	1.523
5 éven túl	0	0
	<u>1.495</u>	<u>2.296</u>
Ebből: jövőbeli finanszírozási költségek	<u>127</u>	<u>282</u>
Minimális lízingdíjak jelenértéke	<u>1.368</u>	<u>2.014</u>

A pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek teljes összege gépjármű finanszírozáshoz kapcsolódik.

31. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai

A nem ellenőrző részesedések értéke a mérlegben 508.827 ezer Ft, melyből 183.628 ezer Ft a Gladiátor I. Ingatlanbefektetési Alap esetében, 105.647 ezer Ft a C.3.I. Management Eood esetében, -38.796 ezer Ft pedig 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	C.3.I. Management Eood	Yorven Eood
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nem ellenőrző részesedések tárgyévi záró értéke	183.628	105.647	-38.796
Befektetett eszközök	6.397.833	2.660.031	2.813.270
Forgóeszközök	3.147.852	271.737	37.974
Hosszú lejáratú kötelezettségek	6.617.267	0	2.705.101
Rövid lejáratú kötelezettségek	2.816.405	5.754	184.939
Árbevétel	245.725	317.266	0
Eredmény	-384.193	23.809	-38.477
Fizetett osztalék	0	0	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes változása (total cash-flow)	<u>2.563.906</u>	<u>133.649</u>	<u>37.974</u>

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

32. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport a 2018. év folyamán értékesített az Angyal Irodaház Kft.-ben és a Wepmark Kft.-ben (2017. év folyamán a Serverinfo Kft.-ben és a WPR Nonus Kft.-ben) meglévő részesedését. A részesedések értékesítésének főbb pénzügyi adatai összevontan az alábbi táblázatban kerültek bemutatásra:

	2018	2017
	ezer Ft	ezer Ft
1. Kapott ellenérték		
Kapott ellenérték	17.900.502	8.871.435
Halasztott vételárkövetelés	89.106	0
Teljes kapott ellenérték	17.989.608	8.871.435
2. Nettó eszközök értéke, melyek felett a csoport elvesztette az irányítást		
Forgóeszközök		
Pénzeszközök	1.478.744	646.466
Vevőkövetelések	178.712	137.002
Készletek	1.536	155
Egyéb eszközök és egyéb követelések	83.364	219.140
Befektetett eszközök		
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	530.386	121.755
Befektetési célú ingatlanok	15.544.969	6.499.016
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Hitelek	15.585.217	2.863.499
Szállítói és egyéb kötelezettségek	2.866.022	978.227
Nettó eszközök értéke	-633.528	3.781.808
3. Leányvállalat értékesítésén elért nyereség		
Kapott ellenérték	17.900.502	8.871.435
Halasztott vételár fizetési kötelezettség	89.106	0
Eladott nettó eszközök értéke	633.528	-3.781.808
Összesen*	18.623.136	5.089.627
4. Leányvállalat értékesítésén elért nettó cash flow		
Pénzben kifizetett ellenérték	17.900.502	8.871.435
Átadott pénzeszközök	-1.478.744	-646.466
	16.421.758	8.224.969

A leányvállalat értékesítésén elért nyereség összegéből a 2017. évben 600 384 ezer Ft a saját tőkében került kimutatásra.

33. Leányvállalatok felvásárlása

33.1 Felvásárolt leányvállalatok és a felvásárlás ellenértéke

	Fő tevékenység	Felvásárlás dátuma	Megszerzett tulajdoni és szavazati arány %	Felvásárlás ellenértéke ezer Ft
Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	2018.02.02.	100	7.570.733
Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	2018.02.02.	100	2.907.987
C.3.I Management Eood	ingatlan forgalmazás	2018.03.09	100	2.813.270
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	2018.03.09	100	353.603
				<u>13.645.593</u>

A felvásárlás ellenértékéből a C.3.I. Management Eood esetében a halasztott vételár fizetési kötelezettség értéke összesen 884.153 ezer Ft.

33.2 A felvásárláskor megszerzett eszközök és elszámolt kötelezettségek értéke

	Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft. ezer Ft	Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft. ezer Ft	C.3.I Management Eood ezer Ft	Bulmag Real Estate Eood ezer Ft	Összesen ezer Ft
Forgóeszközök					
Készpénz és bankszámlák	158.103	54.003	67.416	11.925	291.447
Vevők és egyéb követelések	226.402	82.214	7.155	3.637	319.408
Készletek	0	0	596	0	596
Befektetett eszközök					
Befektetési célú ingatlanok	8.610.122	4.209.481	2.781.731	338.518	15.939.852
Tárgyi eszközök	34.657	7	0	0	34.664
Rövid lejáratú kötelezettségek					
Szállítók és egyéb kötelezettségek	-1.458.551	-1.437.718	-43.628	-477	-2.940.374
	<u>7.570.733</u>	<u>2.907.987</u>	<u>2.813.270</u>	<u>353.603</u>	<u>13.645.593</u>

34. Pénzügyi instrumentumok

34.1 A tőkekockázat kezelése

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Jegyzetek 24. és 30. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

34.1.1 Az idegen tőke aránya

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	137.035.574	89.744.141
Készpénz és bankszámlák	-38.594.374	-19.430.799
Nettó idegen tőke	98.441.200	70.313.342
Saját tőke (ii)	30.561.505	30.529.172
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	31,0%	43,6%

(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

34.2 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.

34.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	38.594.374	19.430.799
Kölcsönök és követelések	7.920.184	8.854.534
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	1.368	2.014
Hitelek	117.690.639	77.336.527
Tartozások kötvénykibocsátásból	19.344.935	12.405.600
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	3.612.374	3.337.083

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	5.267.112	-49.116	-229.539	4.988.457
Társult felek részére adott kölcsonők	1.133.720	-6.802	0	1.120.116
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.793.273	-10.760	0	1.771.753
	8.194.105	-66.678	-229.539	7.897.888

34.4 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.

34.5 A devizakockázat kezelése

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

34.6 A kamatkockázat kezelése

A Csoport hitelei után fizetett átlagos kamatláb 3,1% (lásd 24. számú jegyzet). A beszámolási időszakra jutó fizetett kamat 3.563.895 ezer Ft. A kamatláb 1%-os változása esetén a fizetendő kamat éves összege 416.740 ezer Ft-tal változna.

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 3.612.374 ezer Ft (2017.12.31-én 3.337.083 ezer Ft). (lásd 26. számú jegyzet). A kamatlábak 100 bázisponttal történő változása esetén az egyéb pénzügyi kötelezettségek értéke 4.449.909 ezer Ft-tal változna.

34.7 A likviditási kockázat kezelése

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

34.7.1 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.

2018.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	88.459	965.884	11.550.809	22.586.726	82.498.761
Tartozások					
kötvénykibocsátásból	0	0	8.431.921	10.913.014	0
Kamat-swap ügyletek	6.887	321.092	680.866	2.339.596	263.933
2017.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	32.309	11.875.950	15.518.503	28.276.755	21.635.024
Tartozások					
kötvénykibocsátásból	0	0	0	12.405.600	0
Kamat-swap ügyletek	-1.854	-242.753	-463.808	-1.568.634	-1.060.034

35. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

35.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

	2018.12.31 ezer Ft	2017.12.31 ezer Ft
Kapcsolt vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	1.126.918	2.863.795
Társult vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	0	0
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	131.735	417.310
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	149.037	210.897
Kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök	0	0
Társult vállalkozásoktól kapott kölcsönök	0	1.229.065
Kapcsolt vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	124.718	145.699
Társult vállalkozások felé fennálló szállítói és egyéb kötelezettségek	7.981.415	2.183.411
Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevétel	563.874	351.192
Társult vállalkozásoktól származó bevétel	368.132	394.840
Kapcsolt vállalkozások felé felmerülő ráfordítások	135.818	106.523
Társult vállalkozások felé felmerülő ráfordítások*	112.374	41.894

* A társult vállalkozások felé felmerülő ráfordítások összege nem tartalmazza az árbevétel összegében ingatlan üzemeltetés eredményeként nettó módon elszámolt ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó ráfordításokat.

35.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagjaival folytatott tranzakciók

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
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	0	56.092

35.3 A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Kulcspozícióban lévő vezetők részére folyósított kölcsönök	0	166.298
Bérek és egyéb rövid lejáratú munkavállalói juttatások	60.450	55.620

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

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 203.746 db dolgozói részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 7 fő résztvevő a 36. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

36. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport 2018. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP), 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 2018. december 31-vel végződő év eredményében az MRP részére juttatott törzsrésztvényekkel várható kifizetések kapcsán 681.142 ezer Ft összeget számolt el a tárgyévi eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

37. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	38.594.337	19.430.799
Befektetési jegyek	37	0
Folyószámlahitelek	0	0
	<u>38.594.374</u>	<u>19.430.799</u>

38. Üzleti kombinációk

A Társaság és közvetlenül és közvetetten alapított leányvállalatai 2009. decemberben kapcsolt felektől vásárolták meg közvetlenül és közvetetten a 15. jegyzetben szereplő leányvállalatokat, az esetek többségében azok piaci értéke alatt. A piaci érték alatt történő vásárlás eredményeként keletkezett negatív goodwillt a Csoport az egyéb bevételek és ráfordítások között az előző időszak átfogó eredménykimutatásban mutatta ki. Az üzleti kombinációk során keletkezett goodwillt a 13. számú jegyzet részletezi.

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 10.574.356 ezer Ft-ot (2017.: 7.459.950 ezer Ft) tettek ki.

39.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

A Csoport operatív lízinggel kapcsolatos, fordulónapon meglévő szerződésein alapuló kötelezettségei elsősorban járművek, gépek és ingatlanok bérletével kapcsolatosak. A nem felmondható lízing-szerződésekből fakadó lízingdíj kötelezettségek az alábbiak:

	2018
	ezer Ft
1 éven belüli	151.635
1 és 5 év közötti	251.697
5 éven túli	1.472.441
	<u>1.875.773</u>

A Csoport 2018-ban 188.023 ezer Ft, 2017-ben pedig 128.028 ezer Ft operatív lízing költséget számolt el.

A bemutatott lízingek IFRS 16 standard előírásai szerint történő átszámítása az IFRS 16 standard alkalmazása esetén az alábbi eszközök és kötelezettségek mérlegben való szerepeltetését eredményezné 2018. december 31-én:

	2018.12.31
	ezer Ft
Eszközhasználati jog	1.077.411
Operatív lízing kötelezettség	<u>-1.077.411</u>

40. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően a Csoport értékesítette a Váci 175 Irodaház Kft-ben meglévő részesedését, ezzel a Váci 175 Irodaház Kft. tulajdonában lévő befektetési célú ingatlant. Az ingatlant a Csoport azok könyv szerinti értékénél magasabb értéken értékesítette, így a beszámoló módosítása ezen értékesítések következtében nem szükséges. A Csoport a beszámolási időszakot követően értékesítette a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeit, mellyel közvetetten értékesítette a Csoport tulajdonában lévő, készletek között kimutatott eladási céllal vásárolt ingatlanokat.

41. 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:

	2018	2017
	ezer Ft	ezer Ft
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.		
Wingholding Zrt. - audit díjak, egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások	12.733	12.896
Egyéb Csoport tagoknak nyújtott jogszabályi audit	27.574	18.177
Egyéb Deloitte vállalat		
Adótanácsadási szolgáltatások	11.349	28.199
Egyéb nem audit szolgáltatások	5.197	1.200

42. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2019. április 25-én jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.