

WINGHOLDING Zrt.

*Konszolidált pénzügyi kimutatások
és független könyvvizsgálói jelentés*

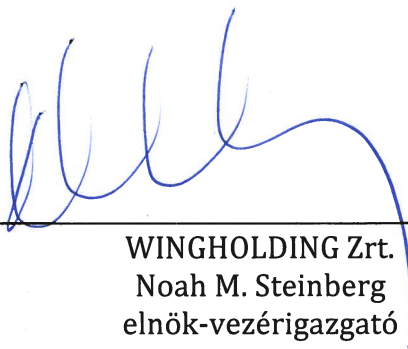
2019. december 31.

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2019. december 31.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a független könyvvizsgálói jelentéssel együtt



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató



Budapest, 2020. április 28.

TARTALOM

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Jelentés a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

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

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

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

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

Tartozások kötvénykibocsátásból	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 26. megjegyzésében) A Csoport 44.179.890 EFt értékben mutat ki tartozásokat a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott Kötvényprogram keretében, szabályozott piacra bevezetett kötvénykibocsátásból 2019. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és az egyedi pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásra, valamint a kapcsolódó kamatelszámolást kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket 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: A konszolidált üzleti jelentés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

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

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

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

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

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

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

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

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

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

Budapest, 2020. április 28.



.....
Bodor Kornél

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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005343

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

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

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2019. december 31-én – folytatás

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

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

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

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

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2019. december 31-én végződő évről

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

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2019. december 31-én végződő évről – folytatás

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

JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. Általános információ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió (EU) által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készültek. IFRS-ekben nem szabályozott kérdések tekintetében – az IFRS-ekkel összhangban – a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásait alkalmazza a Csoport.

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

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

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

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

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

3.2 A konszolidáció alapja

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

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

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

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

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

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

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

A külföldi pénznemben fennálló, valós értéken nyilvántartott nem monetáris tételek a valós érték meghatározásának napján érvényes átváltási árfolyamon kerülnek átváltásra. Külföldi pénznemben kifejezett bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételek nem kerülnek átváltásra.

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

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

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

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

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

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

3.4 Üzleti kombinációk

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

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit, és kötelezettségeit ezen pénzügyi kimutatások az tőkemódszerrel jelenítik meg, kivéve ha a befektetést értékesítésre tartottnak minősíti a Csoport. Ebben az esetben az IFRS 5 szabályai szerint tartja nyilván.

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

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

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

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

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

3.6 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

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

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

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

3.7 Goodwill

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

Amennyiben az átértékelést követően a Csoportnak a felvásárolt vállalkozás azonosítható nettó eszközeinek valós értékéből való részesedése meghaladja a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt vállalkozásban esetlegesen birtokolt nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tőkerészesedés értékének összegét, akkor a pozitív különbszet közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra előnyös vételen elért nyereségként.

A Csoport a goodwill tekintetében nem számol el amortizációt, de legalább éves gyakorisággal felülvizsgálja értékvesztés szempontjából. Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport minden olyan pénztermelő egységéhez goodwillt rendel, amely várhatóan bevételhez jut az együttműködés nyújtotta szinergiáknak köszönhetően. Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente történik, vagy ennél gyakrabban, abban az esetben, ha a jelek arra utalnak, hogy értékvesztés történt.

Amennyiben a pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, az értékvesztést először az egységhez rendelt goodwill nyilvántartási értékének csökkentése céljából allokálják, majd pedig arányosan az egység egyéb eszközeihez rendelik az eszközök nyilvántartási értéke alapján. Goodwillel kapcsolatban elszámolt értékvesztés későbbi időszakban nem kerül visszaírásra.

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

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

3.8 Árbevétel

3.8.1 Üzemeltetés és szolgáltatásnyújtás árbevétele

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

3.8.2 Befektetésből származó bevétel

3.8.2.1 Osztalék- és kamatjövedelem

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

A kamatbevételt a Csoport az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával számítja ki. Ennek kiszámítása során az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére kell alkalmazni, kivéve a következőket:

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

3.8.2.2 Bérleti díjból származó bevétel

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

3.9 Beruházási szerződések

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

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

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

3.10 Lízingügyletek

3.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

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

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

3.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

3.10.3 IFRS 16 hatása a Csoportra

Az IFRS 16 „Lízingek” Standard hatása

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

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

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

Az IFRS 16 kezdeti alkalmazásának pénzügyi hatásai

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

3.11 Külföldi pénznemek

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

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

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

3.12 Hitelfelvételi költségek

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

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

3.13 Adófizetési kötelezettség

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

3.13.1 Tárgyévi adó

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

3.13.2 Halasztott adó

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

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

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

3.13.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

3.14 Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

Az értékcsökkenési leírás elszámolása a lineáris módszer alkalmazásával történik az eszköz becsült hasznos élettartama alatt, mégpedig az eszköz maradványértékkel csökkentett bekerülési értékének vagy átértékelt értékének a ráfordításként történő leírásával. Saját tulajdonú földterületek és folyamatban lévő beruházások esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra. A becsült hasznos élettartam, a maradványértékek, és az értékcsökkenési elszámolási módszer minden év végén felülvizsgálatra kerül, és a becslések bármely változásának hatását a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

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

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

3.15 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok - bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok, ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is - kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költséget. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A valós értékelésből eredő nyereségeket és veszteségeket a felmerülésük évének az eredményében mutatja ki a Csoport.

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

3.15.1 Számviteli politika változása

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

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

Mérleg

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

Eredménykimutatás

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

Cash-flow

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

3.16 Immateriális javak

3.16.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.17 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

3.18 Készletek

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül a kisebbiken kell megjeleníteni a pénzügyi kimutatásokban. A készletek között meg kell különböztetni a várhatóan egy éven belül és az egy éven túl megtérülőket. Az üzlet természetéből fakadóan minden olyan felmerült költséget készletként jelenít meg a Csoport, amely az ingatlanok értékesítésre kész állapotáig felmerülnek beleértve a hitelfelvételi költségeket is.

3.19 Céltartalékok

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

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

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

3.20 Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

3.20.1 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

3.22 Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok

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

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

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

3.23 Kölcsönök, követelések, illetve az ezekre elszámolt értékvesztés

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

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

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

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

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

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

4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

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

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

4.1 Goodwill

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

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 859.920 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

4.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

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

5. Befektetésből származó bevétel

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

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

6. Árbevétel

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

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

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

A szegmensek közötti értékesítések piaci áron történnek.

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

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

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

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

Földrajzi információk

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

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

8. Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

9. Pénzügyi bevételek

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

10. Pénzügyi ráfordítások

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

11. Jövedelemadók

11.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

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

11.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

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

11.3 Halasztott adók egyenlege

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

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

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

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

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

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

12. Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

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

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

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

13. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Goodwill

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

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

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

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

15. Egyéb immateriális javak

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

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

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

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

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

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

16. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2019.12.31-én a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

17.1 Részesedés társult vállalkozásokban

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

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

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

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

18. Egyéb pénzügyi eszközök

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

19. Készletek

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

20. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

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

21. Vevők és egyéb követelések

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

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

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

21.1.2 Nem értékvesztett tételek korosító listája

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

21.1.3 Értékvesztett tételek korosító listája

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

22. Jegyzett tőke

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

23. Felhalmozott eredmény és osztalék

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

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

24. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

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

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

25. Nem ellenőrző részesedések

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

26. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2019. december 31.	2018. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft újramegállapított
Bankhitelek	240.069.446	117.689.271
Tartozások kötvénykibocsátásból	133.370.371	19.344.935
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	15.345.125	1.079.575
	<u>388.784.942</u>	<u>138.113.781</u>
Rövid lejáratú	45.622.268	21.182.873
Hosszú lejáratú	<u>343.162.674</u>	<u>116.930.908</u>
	<u>388.784.942</u>	<u>138.113.781</u>

A bankhitelek referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitelek. A referencia kamatláb a magyar forintban felvett hitelek esetében a Magyar Nemzeti Bank által közzétett aktuális kamatláb, a devizahitelek vonatkozásában az Euróban felvett hitelek esetében EURIBOR, míg a zloty-ban felvett hitelek referencia kamatlába a WIBOR. A hitelek hosszú lejáratúak, futamidejük többnyire 3 és 15 év között változik. A hitel futamideje alatt teljesítendő általános kovenáns a hitel ingatlanhoz viszonyított értéke, melyek szerződött minimum értékét a csoport az érintett hitelek esetében teljesítette.

A bankhitelek fedezete a hitelekből finanszírozott ingatlanokon bejegyzett jelzálog, árbevétel engedményezés, üzletrészen alapított jelzálogjog.

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

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

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

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

27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

28. Céltartalékok

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

29. Egyéb kötelezettségek

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

30. Szállítók és egyéb kötelezettségek

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

31. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

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

Minimális lízingdíjak jelenértéke

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

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

32. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai

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

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

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

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

33. Leányvállalatok értékesítése

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

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

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

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

	Lisala sp.z.oo	MOM- Park MFC Kft.	Elitur Invest Zrt.	NEO Property Services Zrt.	S-HOTEL Kft.	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	
Forgóeszközök						
Készpénz és bankszámlák	28.858.478	1.291.567	18.312	606.962	16.379	30.791.698
Vevők és egyéb követelések	21.265.923	120.153	206	6.266.323	3.000	27.655.605
Készletek	109.216.266	577.252	0	0	0	109.793.518
Befektetett eszközök						
Befektetési célú ingatlanok	190.144.604	0	0	0	0	190.144.604
Tárgyi eszközök	1.981.355	0	0	132.673	439.350	2.553.378
Goodwill	0	0	0	1.684.213	0	1.684.213
Egyéb immateriális javak	287.720	0	0	9.105.000	0	9.392.720
Befektetések társult vállalkozásban	21.135.116	0	6.195.969	0	0	27.331.085
Halasztott adó eszközök	4.775.265	0	0	0	0	4.775.265
Egyéb pénzügyi eszközök	29.251.180	0	0	0	0	29.251.180
Külső tulajdonosok részese	-53.830.540	0	0	0	0	-53.830.540
Rövid lejáratú kötelezettségek						
Szállítók és egyéb kötelezettségek	-105.740.790	-334.271	-103	-4.645.628	-24.457	-110.745.249
Hosszú lejáratú kötelezettségek						
Halasztott adó kötelezettségek	-15.952.373	0	0	-810.914	0	-16.763.287
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-155.240.912	0	-6.210.603	0	0	-161.451.515
Nettó eszközérték	76.151.292	1.654.701	3.781	12.338.629	434.272	90.582.675
Társult vállalkozások eredménye	0	208.804	-640.579	6.142.660	0	5.710.885
Negatív goodwill	9.291.669	396.843	0	0	0	9.688.512

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

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

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

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

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

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

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

35. Pénzügyi instrumentumok

35.1 A tőkekockázat kezelése

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a Jegyzetek 25. és 31. pontjában bemutatott, a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

35.1.1 Az idegen tőke aránya

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

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

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

35.2 Jelentős számviteli politikák

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

35.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

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

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

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

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

35.4 Pénzügyi kockázatkezelési célok

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

35.5 A devizakockázat kezelése

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

35.5.1 A devizakockázatot bemutató táblázatok

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

Devizakockázat - vevőkövetelések

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

Devizakockázat - kölcsönkövetelések

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

Devizakockázat - kölcsön kötelezettségek

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

Devizakockázat - hitelek

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

Devizakockázat - kötvények

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

Devizakockázat - pénzeszközök

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

35.6 A kamatkockázat kezelése

A változó kamatok miatt a Csoport a ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 4.391.138 ezer Ft (2018.12.31-én 3.612.374 ezer Ft). (lásd 26. számú jegyzet). A lenti táblázatok bemutatják, hogy mennyiben változtak volna a pénzügyi bevételek és a finanszírozási költségek, amennyiben a kamat 100 bázisponttal változott volna.

Kamatkockázat - Kötvények

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

Kamatkockázat - Hitelek

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

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

Kamatkockázat - Pénzeszközök és egyenértékeseik

2019. december 31.

ezer Forint

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

Kamatkockázat - Adott kölcsönök

2019. december 31.

ezer Forint

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

35.7 A likviditási kockázat kezelése

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

35.7.1 A likviditási kockázatot bemutató táblázatok

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

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

36. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

36.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

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

36.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagjaival folytatott tranzakciók

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

36.3 A kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

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

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

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

37. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

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

38. Pénz és pénz-egyenértékesek

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

39. Operatív lízingszerződések**39.1 A Csoport, mint lízingbe adó**

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

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon - melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva - elért, bérleti díjból származó bevételek 14.554.987 ezer Ft-ot (2018: 10.574.356 ezer Ft) tettek ki.

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

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

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

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

40. Beszámolási időszakot követő események

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

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

A koronavírus járvány miatt bizonytalanság

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

a) a fordulónapot követően történt események hatásainak vizsgálata

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

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

41. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

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

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

42. Egyéb információk

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

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

43. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

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