

WINGHOLDING Zrt.

*Konszolidált pénzügyi kimutatások
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2016. december 31.

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2016. december 31.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Budapest, 2017. április 26.



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató



TARTALOM

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben a mérlegfőösszeg 114.774.402 eFt -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény 6.304.413 eFt 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 WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-iról az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

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.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Csoporttól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek 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 területek	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Befektetési célú ingatlanok értékelése	
A Társaság 69.231.125 eFt értékben mutat ki befektetési célú ingatlanokat 2016. december 31-én. A menedzsment rendszeresen (legalább évente) vizsgálja az ingatlanok piaci értékét, abból a célból, hogy megvizsgálja, szükséges-e a befektetési célú ingatlanok tekintetében terven felüli értékcsökkenés elszámolása. Az értékelés során vizsgálják, hogy a befektetési célú ingatlanok piaci értéke tartósan és jelentősen meghaladja-e annak könyv szerinti értékét. A fentiekre tekintettel a befektetési célú ingatlanok értékelését kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A befektetési célú ingatlanok értékelés tesztel kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során a menedzsment által alkalmazott feltételezések megfelelőségének vizsgálatára fókuszáltunk. Vizsgáltuk a befektetési célú ingatlanok piaci értékelései alapján a Társaság könyv szerinti értéke megfelelően került bemutatásra. Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.
Tartozások kötvénykibocsátásból	
A Társaság 11.209.161 eFt értékben mutat ki tartozásokat kötvénykibocsátásból 2016. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és az éves beszámolóban történő bemutatásra, valamint a kapcsolódó kamatelszámolást kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A kötvénykibocsátásból származó tartozások elszámolással kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során a menedzsment által kialakított elszámolási szabályokra és az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak és a kapcsolódó jogszabályoknak való megfelelőségének vizsgálatára fókuszáltunk. Külső megerősítést kértük a kötvény kibocsátását végző szervezettől a kibocsátott kötvények darabszámára, kibocsátáskori névértékére, kibocsátáskori piaci értékére vonatkozóan. Vizsgáltuk a kimutatott kötvénykibocsátásból származó kötelezettségek egyenlege, a kapcsolódó kamat- és árfolyam elhatárolások megfelelően kerültek elszámolásra és bemutatásra. Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

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

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

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 ésszerűségét.
- 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, minősíteni 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 prezentálását, 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 csoportaudít irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

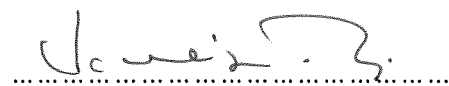
Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen 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 ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2017. április 26.



Horváth Tamás

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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003449

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

		2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft módosított
A 2016. december 31-én végződő évről	Jegyzet		
Folytatódó tevékenységek			
Üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele	5	2.319.661	1.176.551
Befektetésből származó bevétel	6	18.965.158	18.676.686
Egyéb bevételek és ráfordítások	7	-2.061.130	-359.719
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-3.918.708	-2.231.813
Értécsökkenés és amortizáció		-3.666.270	-3.797.769
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások		-714.443	-621.913
Finanszírozási költségek (nettó)	8	-2.788.934	-2.480.597
Igénybevett szolgáltatások		-2.751.360	-2.082.550
Egyéb költségek		-164.669	-123.276
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	15.2	647.662	337.996
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		5.866.967	8.493.596
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség		378.209	364.654
Adózás előtti eredmény		6.245.176	8.858.250
Jövedelemadó	9	-409.635	-140.787
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		5.835.541	8.717.463
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből		0	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		5.835.541	8.717.463
Egyéb átfogó eredmény			
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		569.286	976.017
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		468.872	878.415
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		6.304.413	9.595.878
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		5.661.598	8.641.956
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		173.943	75.507
		5.835.541	8.717.463
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		6.130.470	9.520.371
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		173.943	75.507
		6.304.413	9.595.878

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2016. december 31-én

	Jegyzet	2016.12.31 ezer Ft	2015.12.31 ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	10	9.672.240	2.918.041
Befektetési célú ingatlanok	11	69.231.125	82.186.093
Goodwill	12	859.920	1.117.221
Egyéb immateriális javak	13	25.576	24.172
Befektetések társult vállalkozásokban	15	6.570.113	6.164.512
Halasztott adó eszközök	9	1.329.129	1.756.612
Egyéb pénzügyi eszközök	17	332.001	391.670
Befektetett eszközök összesen		<u>88.020.104</u>	<u>94.558.321</u>
Forgóeszközök			
Készletek	18	58.650	76.027
Vevők és egyéb követelések	19	5.862.799	5.251.116
Adókövetelések	9	20.044	12.958
Egyéb eszközök	16	1.774.629	232.625
Készpénz és bankszámlák	31	19.038.176	8.929.758
Forgóeszközök összesen		<u>26.754.298</u>	<u>14.502.484</u>
Eszközök összesen		<u>114.774.402</u>	<u>109.060.805</u>

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2016. december 31-én – folytatás

	Jegyzet	2016.12.31 ezer Ft	2015.12.31 ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	20	5.000	5.000
Tartalékok	22	-740.131	-1.209.003
Felhalmozott eredmény	21	26.523.657	19.663.268
A Társaságra jutó tőke		25.788.526	18.459.265
Nem ellenőrző részesedések	23	347.280	173.337
Saját tőke összesen		26.135.806	18.632.602
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek	24	59.316.180	60.994.176
Tartozások kötvénykibocsátásból	25	11.209.161	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	26	3.421.947	3.771.281
Halasztott adó kötelezettségek	9	682.015	793.906
Céltartalékok	27	154.069	313.888
Egyéb kötelezettségek	28	862.621	871.006
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		75.645.993	66.744.257
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29	5.718.207	13.374.017
Hitelek	24	6.257.807	9.149.164
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	26	926.607	1.146.559
Adókötelezettségek	9	89.982	14.206
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		12.992.603	23.683.946
Összes kötelezettség		88.638.596	90.428.203
Források összesen		114.774.402	109.060.805

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2016. december 31-én végződő évről	Jegyzett tőke	Cash flow fedezeti ügyletek tartáléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó ezer Ft	Nem ellenőrző részeselek ezer Ft	Összesen ezer Ft
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2014.12.31-én	5.000	-2.087.418	22.343.587	20.261.169	202.935	20.464.104
Tárgyévi átfogó eredmény	0	878.415	8.641.956	9.520.371	75.507	9.595.878
Osztalék	0	0	-13.417.368	-13.417.368	0	-13.417.368
Leányvállalati részeselek értékesítése (35. számú jegyzet)	0	0	2.095.093	2.095.093	-105.105	1.989.988
Egyenleg 2015.12.31-én	5.000	-1.209.003	19.663.268	18.459.265	173.337	18.632.602
Tárgyévi átfogó eredmény	0	468.872	5.661.598	6.130.470	173.943	6.304.413
Osztalék	0	0	-1.426.680	-1.426.680	0	-1.426.680
Leányvállalati részeselek értékesítése	0	0	2.625.471	2.625.471	0	2.625.471
Egyenleg 2016.12.31-én	5.000	-740.131	26.523.657	25.788.526	347.280	26.135.806

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2016. december 31-én végződő évről

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft módosított
Működési cash-flow		
Tárgyévi eredmény	6.304.413	9.595.877
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	409.634	140.787
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-707.303	-337.996
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	2.788.934	2.488.597
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-5.901.693	-4.648
Befektetett eszközök értékvesztése és kivezetése	36.193	183.415
Leányvállalatok értékesítése miatt kivezetett eszközök nettó értéke	9.620.285	6.387.473
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	-468.872	-878.415
Vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés változása	36.956	-6.249
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	3.666.270	3.797.769
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	-381.681	-353.408
Leányvállalati részesedések értékesítése	2.625.471	1.989.989
	18.028.607	22.995.191
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	1.025.094	-781.469
Készletek növekedése - / csökkenése +	17.377	-38.200
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	-1.542.004	245.838
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	-7.655.811	-7.022.124
Céltartalékok növekedése	-159.819	101.680
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +	-8.385	127.174
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	9.705.060	15.628.090
Finanszírozási ráfordítások	-2.788.934	-2.488.597
Fizetett jövedelemadó	-125.767	204.822
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	6.790.359	13.344.315
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Hosszú lejáratra elhelyezett pénzeszközök kifizetése - / visszafizetése +	59.669	-8.659
Befektetés társult vállalkozásokba	0	-2.756.450
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök	-1.673.733	-1.308.634
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	301.702	363.351
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-12.173.031	-9.157.364
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	11.222.647	120
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-14.005	-5.889
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-2.276.751	-12.873.525

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2016. december 31-én végződő évről – folytatás

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft módosított
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Hitelfelvétel	10.081.924	7.154.542
Hiteltörlesztés	-14.269.595	-10.005.808
Kötvénykibocsátásból befolyt pénzes összeg	11.209.161	0
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-200.000	-12.763.818
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	-1.226.680	-653.550
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	5.594.810	-16.268.635
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	10.108.418	-15.789.844
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	8.929.758	24.719.602
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	19.038.176	8.929.758

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 befektetésekből érdekelt részvénytársaság. A Társaság és leányvállalatainak tevékenységi körének bemutatását a 14. számú jegyzet tartalmazza. A Társaság székhelye a 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatt található a Társaság cégjegyzékszáma 01-10-046503. A WINGHOLDING Zrt. fő részvényese a DAYTON-Invest Kft. A DAYTON-Invest Kft. egyszemélyes végső tulajdonosa Veres Tibor.

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

A, Meglévő standardoknak és értelmezéseknek a jelen beszámolási időszakra vonatkozóan már hatályos módosításainak első alkalmazása

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

- **IFRS 10 “Konszolidált pénzügyi kimutatások”, IFRS 12 “Más gazdálkodó egységekben lévő érdekeltségek közzététele” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai** – Befektetési társaságok: a konszolidációs kivétel alkalmazása (EU által elfogadva 2016. Szeptember 22-én, hatályba lépett a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület 2014. december 18-án közzétette az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások, IFRS 12 Egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségek közzététele és IAS 28 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban lévő befektetések nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok módosításait. A bevezetett módosítások pontosítják a befektetési alapok elszámolására vonatkozó követelményeket.

A fent bemutatott módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IFRS 11 “Közös megállapodások” standard módosításai** – Közös tevékenységben való részesedésszerzés elszámolása - az EU által elfogadva 2015. november 24-én (hatályba lépett 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A módosítás új útmutatást ad arra vonatkozóan, hogy hogyan számolják el a gazdálkodó egységek a közös tevékenységekben lévő érdekeltségek megszerzését. A módosítások meghatározzák az ilyen felvásárlások helyes számviteli kezelését.

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem volt jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai** – Közzététel kezdeményezése - az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lépett a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A módosítás tisztázza az IAS 1 lényegességre vonatkozó iránymutatását, és ösztönzi a gazdálkodó egységeket, hogy szakmai megítélésüket is alkalmazzák annak meghatározásában, hogy milyen információkat szükséges nyilvánosságra hozni a pénzügyi kimutatásaikban.

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem volt jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IAS 16 "Ingatlanok, gépek és berendezések" és IAS 38 "Immateriális javak" standardok módosításai** - Az értékvesztés és amortizáció elfogadható módszereinek tisztázása - az EU által elfogadva 2015. december 2-án (hatályba lépett a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Az IASB tisztázta, hogy egy eszköz értékcsökkenésének kiszámolására nem megfelelőek a bevételeken alapuló módszerek, ugyanis egy tevékenység, ami magában foglalja az eszköz használatát, által generált bevételek általában más tényezőket tükröznek, mint az eszközben megtestesült jövőbeni gazdasági hasznok felhasználását. Az IASB azt is megállapította, hogy a bevételek általában nem megfelelőek az immateriális javakban megtestesült gazdasági hasznok felhasználásának mérésére. Ez a feltételezés ugyanakkor bizonyos korlátozott körülmények között megcáfolható.

A fent bemutatott módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IAS 16 "Ingatlanok, gépek és berendezések" és IAS 41 "Mezőgazdaság" standardok módosításai** – Mezőgazdaság: élő mezőgazdasági növények - az EU által elfogadva 2015. november 23-án (hatályba lépett a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A módosítások megváltoztatják a haszonnövények pénzügyi kimutatásait. Az IASB úgy döntött, hogy a haszonnövényeket az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések standard hatáskörébe tartozó eszközökhöz hasonlóan kellene elszámolni, mert a működésük hasonló a gyári termeléshez. Következésképpen a módosítások nem az IAS 41, hanem az IAS 16 hatáskörében említik azokat. A haszonnövények termése az IAS 41 hatáskörében marad.

A fent bemutatott módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IAS 19 "Munkavállalói juttatások" standard módosításai** – Meghatározott juttatási programok: a munkavállalók által fizetett hozzájárulások – az EU által elfogadva 2014. december 17-én (hatályba lép a 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.)

A módosítások célja a munkavállaló vagy harmadik felek meghatározott juttatási programokkal kapcsolatos hozzájárulásai elszámolásának egyszerűsítése és tisztázása.

A fent bemutatott módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IAS 27 "Egyedi pénzügyi kimutatások" standard módosításai** – Tőkemódszer az egyedi pénzügyi kimutatásokban - az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lépett a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A módosítások lehetővé teszik a befektetési gazdálkodó egységek számára, hogy az egyedi pénzügyi kimutatásukban, a tőkemódszert alkalmazva számolják el a leányvállalatokban, közös vezetésű és társult vállalatokban lévő befektetésüket.

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem volt jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2010-2012 években)"** – Az Éves IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 és IAS 38) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2015. december 17-én (hatályba lép a 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A fent bemutatott módosítások, új standardok és értelmezések első alkalmazása nem okozott jelentős változást a Csoport pénzügyi kimutatásaiban

B, Az IASB által kiadott és az EU által elfogadott standardok módosításai, amelyek még nem léptek hatályba

Jelen pénzügyi kimutatások elfogadásának időpontjában a következő EU által elfogadott standardok, módosítások és értelmezések nem léptek még hatályba:

- **IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard** (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület 2014. július 24-én közzétette az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok nemzetközi pénzügyi beszámolási sztenderdet, amely kiváltja az IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés sztenderdet. A sztenderd a pénzügyi instrumentumok megjelenítésére és értékelésére, értékesztésére, kivezetésére, valamint általános fedezeti számvitelre vonatkozó iránymutatásokat tartalmaz. Az IFRS 9 2014-ben kiadott verziója hatályon kívül helyezi az összes korábbi verziót. Az IFRS 9 nem helyettesíti a kamatkockázatra vonatkozó portfólió alapú valós érték fedezeti számvitel előírásait (gyakran nevezik „makro fedezeti számvitel” követelményeknek), mivel a makro fedezeti projektet hosszabb távú jellege miatt elkülönítették a projektnek ebben a szakaszában az IFRS 9-től.

Az IFRS 9 sztenderdnek jelentős hatása lehet a pénzügyi kimutatásokra, amelyet a sztenderd EU általi elfogadását követően mér fel a Csoport.

- **IFRS 15 “Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek” standard és további módosításai** (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

Az IFRS 15 meghatározza a bevételek elszámolásának követelményeit, amelyek valamennyi ügyféllel kötött szerződésre vonatkoznak (kivéve azokat a szerződéseket, amelyek a lízing standard hatálya alá tartoznak, valamint a biztosítási szerződéseket és a pénzügyi instrumentumokat). Az IFRS 15 a korábbi bevétel standardok helyébe lép, melyek az IAS 18 Bevételek, az IAS 11 Beruházási szerződések, valamint a bevételek elszámolására vonatkozó értelmezések.

A fent bemutatott új standard alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

C, Az IASB által kiadott és az EU által még nem jóváhagyott standardok és módosítások

A jelenleg az EU által is elfogadott IFRS-ek jelentősen nem különböznek az IASB által elfogadott szabályoktól, kivéve az alábbi standardokat, illetve meglévő standardok módosításait értelmezések módosításait, amelyek a pénzügyi kimutatások közzétételének időpontjában az EU által még nem kerültek elfogadásra (a lentiekben megadott dátumok az adott IFRS teljes körű alkalmazásának időpontjai).

- **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.

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület 2014. január 30-án közzétette az IFRS 14 Szabályozói elhatárolások sztenderdet, azzal a céllal, hogy meghatározza a vonatkozó pénzügyi beszámolási követelményeket abban az esetben, ha egy gazdálkodó egység fogyasztóknak árukat értékesít vagy szolgáltatásokat nyújt olyan áron vagy díjszabással, amely árszabályozáshoz kötött. Az IFRS 14 alkalmazási területe korlátozott, a sztenderd célja, hogy átmeneti, rövid távú megoldást nyújtson az árszabályozással érintett gazdálkodó egységek számára, amelyek még nem alkalmazták a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdeket.

A fent bemutatott új sztenderd alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IFRS 16 "Lízingek" standard** (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület (továbbiakban IASB) 2016. januárban bocsátotta ki az IFRS 16 – Lízingek standardot, amely lefekteti a lízingszerződések megjelenítésének, értékelésének, bemutatásának és közzétételének alapelveit, mind a "lízingbevevő", mind pedig a "lízingbeadó" vonatkozásában.

Az IASB 2015 októberi döntése szerint 2019 január 1-je után, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban a gazdasági egységek számára kötelezővé válik a IFRS 16 Lízingek standard alkalmazása. A korai alkalmazás megengedett, amennyiben a gazdálkodó egység - jelen Standard első alkalmazásának időpontjában vagy azt megelőzően - már alkalmazza az IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolása standardot.

A bevezetésre kerülő standard célja a lízingszerződésekből származó eszközök és kötelezettségek teljeskörű bemutatásának biztosítása.

Az IFRS 16 – Lízingek standard a bevezetése után hatályon kívül helyezi az IAS 17 – Lízingek standardot és a kapcsolódó értelmezéseket (IFRIC 4)

A fent bemutatott új sztenderd alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IFRS 2 "Részvény-alapú kifizetések" standard módosításai** – Részvényalapú kifizetési ügyletek besorolása és értékelése (közzététel 2016. június 20., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A módosítások a következők számviteli kezelésére vonatkozó előírásokat határozza meg: (a) a megszolgáltatási és nem-megszolgáltatási feltételek pénzeszközben kiegyenlített részvényalapú kifizetésekre való hatása; (b) részvényalapú kifizetési ügyletek forrásadó kötelezettséggel kapcsolatos nettó rendezésének kezelése; (c) a pénzeszközben kiegyenlített részvényalapú kifizetési ügyletek tőkeinstrumentumban kiegyenlített részvényalapú kifizetési ügylettekké való módosításának számviteli kezelése

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai** – IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok és IFRS 4 Biztosítási szerződések együttes alkalmazása (közzététel 2016. szeptember 12., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A módosítások két lehetőséget biztosítanak azon entitások számára, melyek az IFRS 4 hatókörébe eső biztosítási szerződéseket bocsátanak ki:

- Az egyik lehetőség lehetővé teszi egyes, megjelölt pénzügyi eszközökkel kapcsolatosan jelentkező bevételek és ráfordítások átsorolását az eredményből az egyéb átfogó eredménybe („overlay approach”)
- A másik lehetőség ideiglenes mentességet tesz lehetővé az IFRS 9 alkalmazása alól, olyan entitások számára melyeknek fő tevékenysége (predominant activity) az IFRS 4 hatókörébe tartozó biztosítási szerződések kibocsátása („deferral approach”).

Mindkét lehetőség alkalmazása opcionális és megengedett azok alkalmazásának megszüntetése az új biztosítási szerződési standard alkalmazását megelőzően.

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **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 (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). A projektet határozatlan időre elhalasztották.

A módosítás felold egy fennálló ellentmondást az IFRS 10 és az IAS 28 (2011) követelmények között, a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalata közötti eszköz eladással vagy átadással kapcsolatban. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget el kell számolni, amennyiben az átadott eszközök megfelelnek az üzleti kombináció definíciójának. Részleges nyereséget vagy veszteséget kell elszámolni, amikor üzleti kombinációnak nem minősülő eszközök kerülnek átadásra.

A fent bemutatott módosítások alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IFRS 15 "Vevői szerződésekből eredő árbevétel" standard tisztázása** – TRG egyeztetés során felmerült problémák. (közzététel 2016. április 12., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A projekt célja az IFRS 15 standard iránymutatás TRG (Transition Resource Group) bevételelszámolással kapcsolatos egyes kérdések tisztázása.

Az egyeztetés során az érdekelt felek egyes IFRS 15 kérdésekre vonatkozó változatos potenciális értelmezésére derült fény. Az adott kérdések az IASB felé továbbításra kerültek, amely azok tisztázására módosítást bocsátott ki az IFRS 15 előírásokkal és levárásokkal kapcsolatban.

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IAS 7 "Cash flow-k kimutatása" standard módosításai** – Kiegészítő információ bemutatásával kapcsolatos kezdeményezés (hatályba lép a 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

IASB 2016. január 29-én jelentette be a Kiegészítő információ bemutatásával kapcsolatos kezdeményezést. A módosítások célja az IAS 7 pontosítása annak érdekében, hogy a pénzügyi kimutatások felhasználói a gazdálkodó egység pénzügyi tevékenységéről részletesebb információhoz juthassanak. A módosítások értelmében a gazdálkodó egységnek kiegészítő információkat kell közzé tennie, ami lehetővé teszi, hogy a pénzügyi kimutatások felhasználói értelmezni tudják a pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettségek változásait, ideértve a pénzmozgással járó, valamint a pénzmozgással nem járó változásokat is.

A fent bemutatott módosítások alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **IAS 12 "Nyeréségadók" standard módosításai** – Nem realizált veszteségekre vonatkozó halasztott adó eszközök elszámolása (hatályba lép a 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A Nemzetközi Számviteli Standard Testület 2016. január 19-én módosításokat bocsátott ki az IAS 12 – Nyeréségadók standardhoz kapcsolódóan, Halasztott adó eszközök bemutatása nem realizált veszteségekhez kapcsolódóan címmel. Ezek a módosítások tisztázzák a halasztott adó számviteli elszámolásának módszertanát, a valós értéken értékelt adósságinstrumentumokhoz kapcsolódóan.

Az IAS 12 standard meghatározza a halasztott adó eszközök és követelések megjelenítésének és értékelésének feltételeit. A kibocsátott módosítások tisztázzák a halasztott adó eszközök megjelenítésének feltételeit a nem realizált veszteségekhez kapcsolódóan.

A gazdasági egységek számára a módosítások alkalmazása 2017. január 1-je után, illetve az ezt követően kezdődő beszámolási időszakokban kötelező. A korai alkalmazás megengedett.

A standardhoz kibocsátott módosítások az IFRIC ajánlását követik.

- **IAS 40 "Befektetési célú ingatlan" standard módosításai** – Befektetési célú ingatlanok átsorolása (közzététel 2016. december 8., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Az IASB módosította a standardot, hogy megerősítse azon irányelvet, mely szerint a befektetési célú ingatlanba, vagy befektetési célú ingatlanból való átsorolás csak akkor alkalmazható, ha az ingatlan használatában változás következett be.

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

- **Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2012-2014 években)"** – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 1, IFRS 12 és IAS 28) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében
- **IFRIC 22 értelmezés "Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek"** (közzététel 2016. december 8., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). Az értelmezés pontosítja azon ügyletek számviteli kezelését melyekhez külföldi pénznemben történt előlegfizetés tartozik.

A fent bemutatott módosítás alkalmazása nem lenne jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra.

A Csoport megítélése szerint ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport pénzügyi kimutatásait az első alkalmazás időszakában.

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

A Csoport megítélése szerint az **IAS 39 "Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés" standard** szerinti fedezeti elszámolás alkalmazása a pénzügyi eszközök és kötelezettségek portfóliójára nem befolyásolná számottevően a Csoport pénzügyi kimutatását a beszámolási időszak végén

3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

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

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

3.2 A konszolidáció alapja

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

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

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

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

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

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

3.4 Üzleti kombinációk

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

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

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

3.6 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

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

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

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

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

3.8 Árbevétel

3.8.1 Üzemeltetés és szolgáltatásnyújtás

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 Osztalék- és kamatjövedelem

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

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

3.8.3 Bérleti díjból származó bevétel

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

3.9 Beruházási szerződések

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

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

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

3.10 Lízingügyletek

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

3.10.1 A Csoport, mint lízingbe adó

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

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

3.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

3.11 Külföldi pénznemek

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

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

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

3.12 Hitelfelvételi költségek

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

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

3.13 Adófizetési kötelezettség

A vállalkozási jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja. A társasági adó kulcsa a 2016. üzleti év vonatkozásában az egyedi adóalap 500 millió Ft-ot meg nem haladó része után 10%, az 500 millió Ft-ot meghaladó része után 19%. A társasági adó kulcsa a 2017. üzleti évtől kezdődően az egyedi adóalap 9%-a.

3.13.1 Tárgyévi adó

A fizetendő adó összege a tárgyévben realizált adóköteles nyereségtől függ. Az adóköteles nyereség nem azonos a konszolidált eredménykimutatásban szereplő nyereséggel, mert nem tartalmaz olyan bevételi és ráfordítási tételeket, amelyek más években adókötelesek vagy levonhatók, és kizár olyan tételeket is, amelyek sohasem

adókötelesek vagy levonhatók. A Csoport fizetendő adóval kapcsolatos kötelezettsége a beszámolási időszak végéig már elfogadott vagy lényegében elfogadott adókulcsok alapján kerül meghatározásra.

3.13.2 Halasztott adó

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

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

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

3.13.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

3.14 Ingatlanok, gépek és berendezések

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

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

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

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

Az értékcsökkenési leírás elszámolása a lineáris módszer alkalmazásával történik az eszköz becsült hasznos élettartama alatt, mégpedig az eszköz maradványértékkel csökkentett bekerülési értékének vagy ártértékelt 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 időszagnál.

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

3.15 Befektetési célú ingatlanok

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

3.16 Immateriális javak

3.16.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.17 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

3.18 Készletek

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

3.19 Céltartalékok

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

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

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

3.20 Pénzügyi eszközök

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

3.20.1 Lejáratig tartandó értékpapírok

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

3.20.2 Értékesíthető pénzügyi eszközök

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

3.20.3 Adott kölcsönök és követelések

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

3.20.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

3.21 Tartozások kötvénykibocsátásból

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

3.22 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

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 elszámlolni, amennyiben a módosítás kizárólag ezt az időszakot érinti, vagy a módosítás időszakában és az azt követő időszakokban, amennyiben a módosítás a tárgyidőszakot és a jövőbeli időszakokat is érinti.

4.1 Goodwill

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

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

4.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

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

5. Üzemeltetés és szolgáltatás árbevétele

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

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	1.644.373	797.748
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	296.314	133.966
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	378.974	244.837
	2.319.661	1.176.551

6. Befektetésből származó bevétel

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	10.058.837	10.189.801
	10.058.837	10.189.801
Befektetések értékesítésének eredménye		
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	8.906.321	8.486.885
	8.906.321	8.486.885
	18.965.158	18.676.686

A Csoport 2016. év folyamán értékesítette a Buda Palota Kft.-ben, a Millenáris Irodaház Kft.-ben és a WPR Omega Kft.-ben fennálló részesedését, valamint a Property Service Kft., a CS36 Kft. és az Euréka Park Kft. tulajdonában álló ingatlanokat. A Csoport befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményeként 8.906.321 ezer Ft (2015: 8.486.885) összeget mutat ki.

A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 3.053.980 Ft (2015: 3.795.626 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 74.939 ezer Ft (2015: 88.709 ezer Ft).

7. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó nyereség/ -veszteség	117.035	-126
Egyéb adók és járulékok -	-836.547	-688.575
Társult vállalkozások értékének növekedése +	0	510.044
Külföldi devizák nettó nem-realizált átváltási vesztesége -	-382.173	-379.395
Kapott kártérítés, késedelmi kamat +	216.902	229.381
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke -	-36.193	-183.415
Céltartalékok változása -	-159.819	101.680
Bírság és kötbér, kártérítés, késedelmi kamat -	-101.794	-94.057
Kapott támogatás +	19.078	16.750
Elengedett követelések, átvállalt tartozások -	-18.157	13.361
Követelésekre elszámolt értékvesztés -	-465.308	-6.249
Adott támogatás -	-205.018	-6.118
Egyéb -	-209.136	127.000
	-2.061.130	-359.719

8. Finanszírozási költségek (nettó)

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Banki folyószámlahitelek, kötvénytartozás és kölcsönök kamata	2.870.492	2.681.756
Pénzügyi lízingből származó kötelezettségek kamata	17.762	23.029
Bankbetét kamata	-99.320	-224.188
	2.788.934	2.480.597

9. Jövedelemadók

9.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Az adóráfördításokat az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfördítés	-194.457	115.459
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszaírásához kapcsolódó halasztott adóbevétel/ - adóráfördítés	-215.178	25.328
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adóbevétel/ - adóráfördítés	-100.414	97.602
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevétel / - adóráfördítés	-510.049	238.389

9.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2016.12.31 ezer Ft	2015.12.31 ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	20.044	12.958
	20.044	12.958
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	89.982	14.206
	89.982	14.206

9.3 Halasztott adók egyenlege

	2016.12.31 ezer Ft	2015.12.31 ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-1.606.235	-2.263.321
Kamat-swap ügyletek	391.370	491.784
Elhatárolt nem realizált árfolyamveszteség	114.737	179.370
Céltartalékok	13.866	31.389
Kétes követelések	5.552	9.435
Halasztott bevételek	-10.414	-11.572
	-1.091.124	-1.562.915
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	1.738.238	2.525.621
	1.738.238	2.525.621
Nettó halasztott adó eszköz	647.114	962.706

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

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	1.329.129	1.756.612
Halasztott adó kötelezettségek	682.015	793.906

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

	2016	2015
	ezer Ft	ezer Ft
Adózás előtti eredmény	6.245.176	8.858.250
Adófizetési kötelezettség 10%-kal és 19%-kal számítva	698.509	885.825
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	-31.258	29.409
Adómentes jövedelem hatása	-658.942	-823.732
Le nem vonható költségek hatása	494.246	25.880
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	-212.880	-64.019
Halasztott adófizetési kötelezettség hatása	295.016	86.394
Jogszámból alapján fizetendő minimum adó	1.562	1.030
Adókedvezmény hatása	-176.618	0
Jövedelemadó ráfordítás (+) bevétel (-)	409.635	140.787

10. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	10.542.447	3.745.829
Halmazott értékcsökkenés	-870.207	-756.450
	9.672.240	2.989.379
Ingatlanok	689.843	732.749
Gépek és berendezések	571.905	599.354
Folyamatban lévő beruházások	8.410.492	1.585.938
	9.672.240	2.918.041

	<u>Ingatlanok</u>	<u>Gépek és</u>	<u>Folyamatban</u>	
	<u>ezer Ft</u>	<u>berendezések</u>	<u>lévő</u>	
		<u>ezer Ft</u>	<u>beruházások</u>	<u>Összesen</u>
			<u>ezer Ft</u>	<u>ezer Ft</u>
Bekerülési érték				
Egyenleg 2014.12.31-én	1.065.166	905.761	2.071.427	4.042.354
Növekedés	71.984	106.464	9.157.364	9.335.812
Csökkenés eszközök				
aktiválása miatt	0	0	-9.465.913	-9.465.913
Kivezetés értékesítés és				
selejtezés miatt	0	-60.822	-176.940	-237.762
Egyenleg 2015.12.31-én	1.137.150	951.403	1.585.938	3.674.491
Növekedés	7.266	79.449	12.173.031	12.259.746
Csökkenés eszközök				
aktiválása miatt	0	0	-5.342.973	-5.324.973
Kivezetés értékesítés és				
selejtezés miatt	0	-43.313	-23.504	-66.817
Egyenleg 2016.12.31-én	1.144.416	987.539	8.410.492	10.542.447

	<u>Ingatlanok</u>	<u>Gépek és</u>	<u>Folyamatban</u>	
	<u>ezer Ft</u>	<u>berendezések</u>	<u>lévő</u>	
		<u>ezer Ft</u>	<u>beruházások</u>	<u>Összesen</u>
			<u>ezer Ft</u>	<u>ezer Ft</u>
Halmazott				
értékcsökkenés				
Egyenleg 2014.12.31-én	354.576	307.445	0	662.021
Tárgyévben elszámolt				
terv szerinti				
értékcsökkenési leírás	49.825	98.951	0	148.776
Tárgyévben elszámolt				
terven felüli				
értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	0	-54.347	0	-54.347
Egyenleg 2015.12.31-én	404.401	352.049	0	756.450
Tárgyévben elszámolt				
terv szerinti				
értékcsökkenési leírás	50.172	94.277	0	144.449
Tárgyévben elszámolt				
terven felüli				
értékcsökkenési leírás	0	-68	0	-68
Kivezetés	0	-30.624	0	-30.624
Egyenleg 2016.12.31-én	454.573	415.634	0	870.207

	<u>Ingatlanok</u>	<u>Gépek és</u>	<u>Folyamatban</u>	
	<u>ezer Ft</u>	<u>berendezések</u>	<u>lévő</u>	
		<u>ezer Ft</u>	<u>beruházások</u>	<u>Összesen</u>
			<u>ezer Ft</u>	<u>ezer Ft</u>
Nettó érték				
Egyenleg 2016.12.31-én	689.843	571.905	8.410.492	9.672.240

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

11. Befektetési célú ingatlanok

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	90.547.364	102.632.766
Halmazott értékcsökkenés	-21.316.239	-20.446.673
	69.231.125	82.186.093
Lízing keretében beszerezett befektetési célú ingatlanok	2.910.167	3.116.052
Befektetési célú ingatlanok	66.320.958	79.070.041
	69.231.125	82.186.093

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték			
Egyenleg 2014.12.31-én	4.358.431	95.639.780	99.998.211
Növekedés	2.467	9.284.998	9.287.465
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-6.652.910	-6.652.910
Egyenleg 2015.12.31-én	4.360.898	98.271.868	102.632.766
Növekedés	0	5.238.259	5.238.259
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	-17.323.660	-17.323.660
Egyenleg 2016.12.31-én	4.360.898	86.186.466	90.547.364

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés			
Egyenleg 2014.12.31-én	1.039.144	16.037.049	17.076.193
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	205.702	3.436.090	3.641.792
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	0	-271.312	-271.312
Egyenleg 2015.12.31-én	1.244.846	19.201.827	20.446.673
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	205.884	3.306.271	3.512.155
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0
Kivezetés	0	-2.642.589	-2.642.589
Egyenleg 2016.12.31-én	1.450.730	19.865.509	21.316.239
	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Nettó érték			
Egyenleg 2016.12.31-én	2.910.168	66.320.958	69.231.125

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek: 20 év

A befektetési célú ingatlanok valós értéke 2016. december 31-én 149.240.246 ezer Ft (2015. december 31-én 127.913.779 ezer Ft). A befektetési célú ingatlanok között bérbeadott ingatlanokat, valamint fejlesztésre váró ingatlanokat mutat ki a Csoport.

12. Goodwill

	2016.12.31 ezer Ft	2015.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	859.920	1.117.221
Halmazott értékvesztés	0	0
	859.920	1.117.221

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2016.12.31 ezer Ft	2015.12.31 ezer Ft
Ingatlanfejlesztési tevékenység	859.920	1.117.221
	859.920	1.117.221

A tárgyévben a goodwill értéke 257.301 ezer Ft-tal csökkent ingatlanok értékesítése következtében.

13. Egyéb immateriális javak

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	145.953	133.122
Halmazott amortizáció	-120.377	-108.950
	<u>25.576</u>	<u>24.172</u>
Licenszek	25.576	24.172
	<u>25.576</u>	<u>24.172</u>
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték		
Egyenleg 2014.12.31-én	181.714	181.714
Növekedés	5.887	5.887
Csökkenés	-54.479	-54.479
Egyenleg 2015.12.31-én	133.122	133.122
Növekedés	14.004	14.004
Csökkenés	-1.173	-1.173
Egyenleg 2016.12.31-én	<u>145.953</u>	<u>145.953</u>
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott amortizáció		
Egyenleg 2014.12.31-én	154.883	154.883
Tárgyévben elszámolt amortizáció	7.201	7.201
Kivezetés	-53.134	-53.134
Egyenleg 2015.12.31-én	108.950	108.950
Tárgyévben elszámolt amortizáció	9.667	9.667
Kivezetés	1.760	1.760
Egyenleg 2016.12.31-én	<u>120.377</u>	<u>120.377</u>

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek: 3-5 év

14. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2016.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2016.12.31	2015.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Angyal Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
	építésmérnöki			
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	96,01	96,49
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Buda Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
DÚP Délpesti Üzleti Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
MEVINVEST Vagyongazdálkodó Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Millenáris Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
Property Service Kft. (korábban V17 Kft.)	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Serverinfo Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopiana-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Táblás Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
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
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Váci 175 Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEPMARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEU-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	98,68	99,47
Wingeuropa Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprojekt 6 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingserve Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2016.12.31	2015.12.31
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Form Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WPR Furmint Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Nonus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Omega Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
WPR Port Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Secundus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROP-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00

15. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

15.1 Részesedés közös vezetésű vállalkozásokban

A Csoportnak nem voltak közös vezetésű vállalatok 2016.12.31-én. A Csoport korábbi közös vezetésű vállalatát, a Chem-Deal Kft.-t a fővárosi cégbíróság a végelszámolási eljárás befejezésével 2015. október 27-én törölte a cégnyilvántartásból.

A Csoport pénzügyi kimutatásaiban a 2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszakban a Chem-Deal Kft. kvóta arányos konszolidálása miatt a bevételek között 18 ezer Ft, a ráfordítások között 394 ezer Ft szerepelt.

15.2 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2016.12.31-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2016.06.30 (2015.12.31))
Strabag Property and Facility Services Zrt.	építmény üzemeltetés	Magyarország	49,00 (49,00)
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Bristol Irodaház Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	11,30 (11,30)

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

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Eszközök összesen	47.024.460	45.223.164
Kötelezettségek összesen	-41.591.985	-42.083.633
Nettó eszközök	5.432.475	3.139.531
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	1.318.649	913.048

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó Időszak	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Összes árbevétel	22.368.915	19.651.872
Tárgyidőszaki eredmény összesen	2.380.866	629.428
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	647.662	337.996

16. Egyéb eszközök

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Aktív időbeli elhatárolások	619.568	232.625
Beruházásokra adott előlegek	1.155.061	0
	1.774.629	232.625
Éven belüli	1.774.629	232.625
	1.774.629	232.625

17. Egyéb pénzügyi eszközök

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Letétbe helyezett pénzeszközök	0	39.000
Egyéb tartósan adott kölcsönök	332.001	307.000
Egyéb pénzügyi eszközök	0	45.670
	332.001	391.670

18. Készletek

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Alapanyagok	17.379	17.363
Befejezetlen termelés	0	30.889
Áruk	41.271	27.775
	58.650	76.027

19. Vevők és egyéb követelések

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	1.899.290	1.023.179
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-61.689	-94.347
	1.837.601	928.832
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	1.741.712	254.358
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.240.655	1.308.634
Engedményezésből eredő követelés	366.881	474.396
ÁFA követelés	365.286	1.503.451
Egyéb adó- és járulék követelések	14.133	593.200
Egyéb	295.991	188.245
	4.025.198	4.322.284
	5.862.799	5.251.116

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

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	1.289.688	415.689
1-60 napja lejárt	481.798	399.479
61-120 napja lejárt	48.114	59.482
Több, mint 120 napja lejárt	79.690	148.529
	1.899.290	1.023.179

19.1.2 Értékvesztett tételek korosító listája

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	0	0
1-60 napja lejárt	0	0
61-120 napja lejárt	416	0
Több, mint 120 napja lejárt	61.273	94.347
	61.689	94.347

20. Jegyzett tőke

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Jegyzett tőke	5.000	5.000
	5.000	5.000
A jegyzett tőke elemei		
49 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény	5.000	4.900
1 teljesen befizetett B sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény	0	100
	5.000	5.000

21. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Felhalmozott eredmény	26.523.657	19.663.268
Nyitó egyenleg	19.663.268	22.343.587
A Társaságra jutó eredmény	5.661.598	8.641.956
Osztalékfizetés	-1.426.680	-13.417.368
Leányvállalati részesedések értékesítése	2.625.471	2.095.093
Év végi egyenleg	26.523.657	19.663.268

22. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-1.209.003	-2.087.418
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	569.286	976.017
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-100.414	-97.602
Év végi egyenleg	-740.131	-1.209.003

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 740.131 ezer Ft-tal csökkent, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 740.131 ezer Ft-tal növekedett. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke csökkent, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 100.414 ezer Ft-tal csökkent.

23. Nem ellenőrző részesedések

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	173.337	202.935
Részesedés a tárgyévi eredményből	173.943	75.507
Leányvállalati részesedések értékesítése	0	-105.105
Év végi egyenleg	347.280	173.337

24. Hitelek

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Folyószámlahitelek	324.072	614.284
Bankhitelek	63.735.673	67.968.834
Hitelek kapcsolt felektől	76.473	36.385
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	1.437.769	1.523.837
	65.573.987	70.143.340
Rövid lejáratú	6.257.807	9.149.164
Hosszú lejáratú	59.316.180	60.994.176
	65.573.987	70.143.340

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

A bankhitelek fedezete a hitelekből finanszírozott ingatlanokon bejegyzett jelzálog.

A hitelek átlagos kamatlába az időszak során 3,93%.

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

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású kölcsönök. A referencia kamatlába magyar forintban kapott kölcsönök esetében a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott mindenkorli jegybanki alapkamat, az Euróban nyújtott kölcsönök esetében EURIBOR. A kölcsönök hosszú lejáratúak, mindegyik lejáratja 2017. december 31. utáni. A kapcsolt felektől kapott kölcsönök esetében a Csoportot biztosítéknyújtási kötelezettség nem terheli.

25. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tartozások kötvénykibocsátásból	11.209.161	0
	11.209.161	0

A WINGHOLDING Zrt. 2016.06.23 és 2017.03.17 között, négy sorozatban, nyilvános kibocsátás keretében, mindösszesen 40 millió Euro névértékű kötvényt bocsátott ki. A kötvények lejáratja 2019.06.23, a kamatláb fix 4%, a kamatfizetés minden év június 23. napján történik. A kötvény-kibocsátási sorozat keretében kibocsátott 40 millió euró összesített névértékű kötvényeket a kibocsátásokat követően bevezette a Budapesti Értéktőzsdére. 2016-ban visszaváltás nem történt.

26. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	4.348.554	4.917.840
	<u>4.348.554</u>	<u>4.917.840</u>
	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	926.607	1.146.559
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	3.421.947	3.771.281
	<u>4.348.554</u>	<u>4.917.840</u>

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2016. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 4.348.554 ezer Ft-tal (2015.12.31-én 4.917.840 ezer Ft -tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 4.348.554 ezer Ft veszteséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

27. Céltartalékok

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Céltartalékok	154.069	313.888
	<u>154.069</u>	<u>313.888</u>

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

28. Egyéb kötelezettségek

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Foglaló	0	9.000
Garanciális visszatartás	0	23.151
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	862.621	838.855
	<u>862.621</u>	<u>871.006</u>

29. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	3.014.492	1.588.840
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1.231.877	1.250.687
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	796.721	883.252
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	456.949	2.226.580
Vevőktől kapott előlegek	440	6.838.475
Egyéb	217.728	586.183
	5.718.207	13.374.017

30. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	1.435.755	72.793
Hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	2.014	1.451.044
	1.437.769	1.523.837

Minimális lízingdíjak jelenértéke

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	1.435.755	72.793
1 éven túl de 5 éven belül	2.014	291.282
5 éven túl	0	1.159.762
	1.437.769	1.523.837

Minimális lízingdíjak

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	1.435.896	99.628
1 éven túl de 5 éven belül	2.260	407.965
5 éven túl	0	1.351.383
	1.438.156	1.858.976

Ebből: jövőbeli finanszírozási költségek	387	335.139
--	------------	----------------

Minimális lízingdíjak jelenértéke	1.437.769	1.523.837
-----------------------------------	------------------	------------------

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

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

31. Pénzügyi instrumentumok

31.1 A tőkekockázat kezelése

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

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

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

31.1.1 Az idegen tőke aránya

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	76.783.148	70.143.340
Készpénz és bankszámlák	-19.038.176	-8.929.758
Nettó idegen tőke	57.744.972	61.213.582
Saját tőke (ii)	26.135.806	18.700.373
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	45,3%	30,5%

(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

31.2 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.

31.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	19.038.176	8.929.758
Kölcsönök és követelések	5.151.969	2.883.494
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	1.437.769	1.523.837
Hitelek	64.136.218	68.619.503
Tartozások kötvénykibocsátásból	11.209.161	0
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	4.348.554	4.917.840

31.4 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.

31.5 A devizakockázat kezelése

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

31.6 A kamatkockázat kezelése

A Csoport hitelei után fizetett átlagos kamatláb 3,93% (lásd 24. számú jegyzet). A beszámolási időszakra jutó fizetett kamat 2.888.254 ezer Ft. A kamatláb 1%-os változása esetén a fizetendő kamat éves összege 898.356 ezer Ft-tal változna.

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 4.348.554 ezer Ft (2015.12.31-én 4.917.840 ezer Ft). (lásd 26. számú jegyzet). A kamatlábak 100 bázisponttal történő változása esetén az egyéb pénzügyi kötelezettségek értéke 1.381.501 ezer Ft-tal változna.

31.7 A likviditási kockázat kezelése

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

31.7.1 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.

2016.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	3.668.269	504.753	2.084.785	43.319.311	15.996.869
Tartozások					
kötvénykibocsátásból	0	0	0	11.209.161	0
Kamat-swap ügyletek	0	266.981	659.626	2.034.480	1.387.467
2015.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	677.188	709.176	7.762.800	16.658.463	44.335.713
Tartozások					
kötvénykibocsátásból	0	0	0	0	0
Kamat-swap ügyletek	0	426.405	720.154	2.738.639	1.032.642

32. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

32.1 Kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	76.473	36.385
	76.473	36.385

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

32.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak	2015. január 1-től 2015. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Igazgatóság	13.530	13.200
Felügyelő Bizottság	0	0
	13.530	13.200

33. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2016.12.31	2015.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	18.995.127	8.929.758
Befektetési jegyek	43.049	0
Folyószámlahitelek	-324.072	-614.284
	18.714.104	8.315.474

34. Üzleti kombinációk

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

35. Operatív lízingszerződések

35.1 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 bérlési időszak lejártakor.

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon - melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva - elért, bérleti díjból származó bevételek 10.058.837 ezer Ft-ot (2015.: 10.988.549 ezer Ft) tettek ki.

36. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően a Csoport értékesítette a Serverinfo Kft-ben meglévő részesedését, ezzel a Serverinfo Kft. tulajdonában lévő befektetési célú ingatlant, a Csoport értékesítette továbbá a DÜP Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanokat. Az ingatlanokat a Csoport azok könyv szerinti értékénél (9.853.311 ezer Ft) magasabb értéken értékesítette, így a beszámoló módosítása ezen értékesítések következtében nem szükséges.

37. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2017. április 26-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.