

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

É V E S
J E L E N T É S

2 0 1 7



W I N G

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

2017. a WINGHOLDING Csoport számára eseményekkel teli időszakot jelentett. Még 2016-ban döntött úgy a Csoport igazgatósága, hogy nyit a szabályozott tőkepiac irányába és kötvényprogram elindításával külső - nem banki finanszírozási - forrást von be. 2016-ban a 40 000 000 euró névértékű kötvényprogram három értékesítési szakasza során mintegy 36 000 000 euró értékben vásárolták meg az intézményi befektetők a 3 éves futamidejű, euróban denominált kötvényeket. A program utolsó, negyedik szakaszának zárásaként 2017. első félévében a fennmaradó mintegy 4 000 000 euró értékű kötvény jegyzése is megtörtént. A piac visszaigazolta, hogy az Igazgatóság helyesen gondolkozott, amikor a növekvő gazdasági teljesítményre és a javuló ingatlan piaci fundamentumokra alapozva a tőkepiaci forrásbevonás mellett döntött.

2017 a nagy ingatlanfejlesztési projektek jegyében telt. Az év első félévében az East Gate Business Park B2-es csarnokának indult el és folytatódott az Ibis Styles Budapest Airport Hotel épületének fejlesztése, mely programok az év végre sikeresen lezárultak, az épületek átadásra kerültek. Ezek mellett egész évben folytatódott a 2016-ban megkezdett két nagy fejlesztési projekt, a Magyar Telekom székházának, valamint az Ericsson székházának építése, mely utóbbi projekt az év végre lezárásra került. A Magyar Telekom székház fejlesztése az 58 000 m² területével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése lesz. Ezek a székházfejlesztési projektek azt mutatják, hogy partnerei úgy tekintenek a WINGHOLDING csoportra, mint az egyik legprofesszionálisabb, legstabilabb és legmegbízhatóbb cégre a hazai piacon.

2017-ben elkezdődött a 2016-ban megvásárolt, egykori Material Center felújítása. Az épület Skylight CITY néven újra-indítva és újra-pozícionálva, a retail funkciók redukált mértékben történő megtartása mellett, a szükséges korszerűsítést és átalakítást követően irodaház funkciót lát majd el. 2017 első felében megkezdődött a felújítás és a leendő bérlok felkutatása, aminek eredményeként az év végére a bérbeadható terület több mint 50%-ára előbérleti szerződéssel rendelkezünk. A folyamatban lévő bérleti tárgyalások állása alapján a fennmaradó terület 100%-os bérbeadására 2018-ban sor kerül.

További fejlesztések megvalósítása érdekében WINGHOLDING csoport egy 14 ha alapterületű fejlesztési telket (Üllői út 807.) vásárolt, melyen első ütemben a WIZZ Air-rel kötött hosszú távú bérleti szerződés alapján egy szimulátor központ építése indult el. A központ átadása 2018-ban esedékes.

A csoport 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek első projektje a cégcsoportba tartozó V45 Kft. által tulajdonolt XIII. kerületi 23.000 m² telken megvalósuló, három fejlesztési ütemből álló Kassák Residence. Az első ütem átadása 2019. negyedik negyedévében megtörténik.

A csoport befektetési tevékenységének részeként 2017-ben aláírásra majd 2018 első negyedévében zárásra kerültek a Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrészenek, továbbá a Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrészenek megvásárlására vonatkozó szerződések. Ezek a társaságok tulajdonolják a Szombathelyen található Family Center Üzletközpontot és a Praktiker Áruház ingatlanát, továbbá a Budapest III. kerületben, a Bécsi úton elhelyezkedő Euro-Center Óbuda Üzletközpontot. Utóbbi felújítása, átpozícionálása 2018-ban megkezdődik.

A WINGHOLDING csoport fontos döntéseket hozott meg ebben az időszakban a portfólió egyes elemeinek értékesítéséről, összhangban azzal a stratégiai céllal melyet az Igazgatóság megfogalmazott. 2017-ben értékesítésre kerültek a Serverinfo Kft.-ben meglévő üzletrészek, eladásra kerültek a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok, a WPR

Nonus Kft. 100%-os üzletrésze, valamint a WINGHOLDING csoport résztulajdonában álló WEBC Kft-ben lévő, West End Business Center elnevezésű irodaház.

2017-ben megkezdte befektetési szervezési tevékenység végzését a WINGHOLDING Csoport két új társasága az ARCADIA és a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., melyek elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzanak létre és kezeljenek.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2017. pénzügyi év során 15,6 milliárd Ft volt. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (9,46 milliárd Ft), valamint a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (6,15 milliárd Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele az értékesített ingatlanok esetében az értékesítés időpontjáig realizált árbevételt tartalmazza.

A fenti tételek eredményeként a WINGHOLDING Csoport tárgydíszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 10,84 milliárd Ft.

A finanszírozási ráfordítások összege 296 millió Ft-tal alacsonyabb, mint 2016-ban. Ezen belül a kamatkiadások összege 210 millió Ft-tal, azaz 7,3%-kal csökkent, melynek oka az átlagos hitelállomány csökkenése. A WING Csoport hitelállománya az értékesített leányvállalatok, valamint az értékesített befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek visszafizetési miatt csökkent.

A mérlegfőösszeg 2017. folyamán 22,5 milliárd Ft-tal nőtt (137 milliárd Ft). A legnagyobb változás a tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének, valamint a vevők és egyéb követelések összegének növekedése volt.

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek összege 3,34 milliárd Ft, ami 1 milliárd Ft csökkenést jelent 2016.12.31-hez képest.

A konszolidált beszámolót a WINGHOLDING Zrt. 7/2018.04.27. számú közgyűlési határozatával elfogadta.

Legfontosabb pénzügyi adatok

IFRS konszolidált ezer HUF

2017. december 31.

Befektetésből származó bevétel	15 616 227
Árbevétel	4 846 293
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	829 942
Működési költség	-9 316 693
Egyéb bevételek, ráfordítások, költségek	-1 135 194
EBITDA	10 840 575
Értékcsökkenés és amortizáció	-3 061 370
Finanszírozási költségek	-2 492 576
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	5 286 629

T a r t a l o m j e g y z é k

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

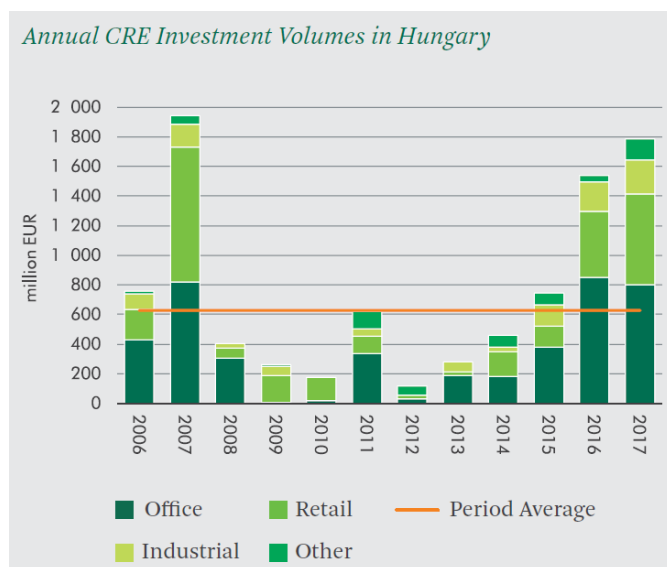
V e z e t ő s é g i j e l e n t é s

ÜZLETI KÖRNYEZET

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

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

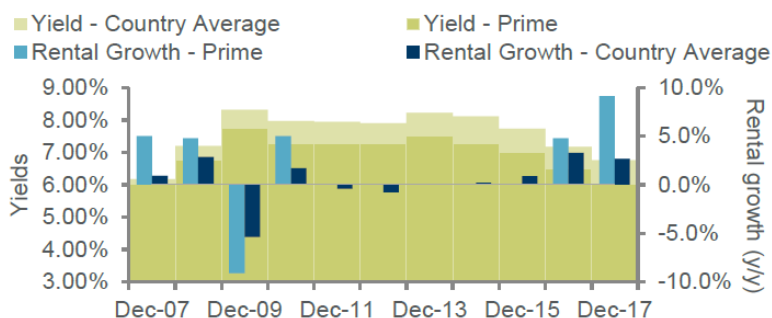
A strukturális és költségvetési reformok elmaradása miatt, alapvetően csak lassan tud javulni a fundamentális országhoz tartozó kockázat. Ugyanakkor a kedvező külső pénzügyi környezet (likviditásbőség) és a hosszú ideje túlzottan negatív országhoz tartozó mögötti valódi tartalom újbóli elfogadása javítja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



Az ingatlanbefektetési piac 2014 vége felé megindult élénkülése igazán komoly fokozatba kapcsol 2016. során, ami a befektetési volumen szempontjából 2017-ben is folytatódott. Nemcsak a tranzakciók száma és össz-volumene, hanem a résztvevők száma is bővült. A magyar ingatlanalapok és a magyar állam mellett újra egyre nagyobb aktivitást mutatnak a külföldi befektetők is. A befektetések döntő többsége a kereskedelmi ingatlanok és az iroda ingatlanok piacát célozta 2017-ben. Az egész éves befektetési volumen több mint 200 mEUR-val szárnyalta túl az előző évi szintet.

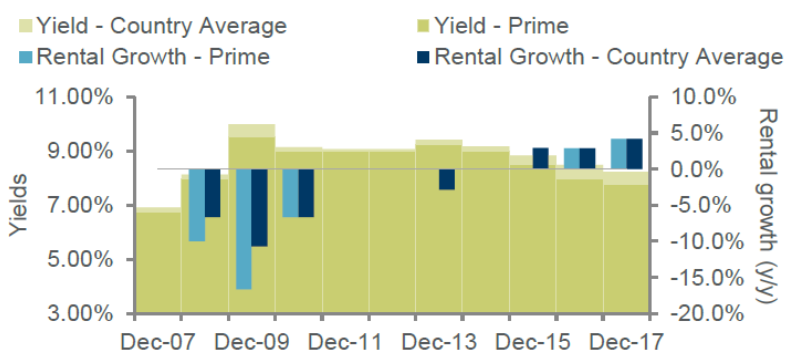
A kedvező piaci folyamatoknak köszönhetően a yieldek csökkenése tovább folytatódott az ingatlanpiacon (Cushman&Wakefield). Sőt, a bérleti díjak emelkedése is megütötte a statisztikailag érzékelhető szintet, 2015 óta egyre nagyobb ütemben nőnek mind a prime bérleti díjak, mind az országos átlag.

Irodapiac



Forrás: Cushman&Wakefiled

Ipari ingatlanok piaca



Forrás: Cushman&Wakefiled

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A WINGHOLDING Csoport célja, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak elsősorban kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések, valamint lakóingatlan-fejlesztések professzionális megvalósítása révén. A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a WINGHOLDING Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. A kisebb alapterületű és belmagasságú, de a városközpontokhoz jóval közelebbi ipari/logisztikai ingatlanok piacán új fejlesztési lehetőségek értékelésén, illetve előkészítésén dolgozik a WINGHOLDING Csoport, miután a DÜP Délpesti Üzleti Parkot 2017. elején sikeresen értékesítette. Mindezeket túl a WINGHOLDING Csoport rendelkezik retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is, 2017. végén pedig elindította lakófejlesztési üzletágát.

A fenti stratégiának megfelelően a WINGHOLDING Csoport több előre bérbeadott irodaház fejlesztésén, fejlesztésének előkészítésén is dolgozik. A Magyar Telekom 58 ezer négyzetméteres székházának építési munkálatai 2016-ban megkezdődtek és tervszerűen haladnak. A fejlesztés befejezése 2018 második felében várható. A Társaság egy másik, hasonló volumenű, 100%-ban bérbeadott fejlesztését, az Ericsson székházat 2017 év végén átadta és a bérlő beköltözött.

Szintén összhangban a WINGHOLDING Csoport stratégiájával, kettő 100%-os tulajdonában álló, ingatlant tulajdonló projektársasága (Serverinfo Ingatlan Kft. és WPR Nonus Kft.) 100%-os

üzletrészeinek értékesítésére, két 100%-os és egy 16,6%-os tulajdonában álló projektársaságban (DÜP Dél Pesti Üzleti Park Kft., WPR Secundus Kft. és WEBC Kft.) lévő ingatlanok eladására is sor került. A négy értéksített ingatlan /SPV/ közül kettőt (Serverinfo, WEBC) befektetési céllal vásárolt és tartott a WINGHOLDING, míg a kettőt (DÜP és Hegyvidék Központ/WPR Nonus) maga fejlesztette.

Az értékesítések mellett bővült is a Társaság portfóliója egy logisztikai ingatlan (Európa Center) és egy három kereskedelmi ingatlanból álló portfólió (Átrium portfólió) tovább-fejlesztési, üzemeltetési célú megvásárlásával. Az egyes portfólióelemek egyedi bérbeadási és működési eseményei alapján megállapítható, hogy a WINGHOLDING Csoport az ingatlanok bérbeadásából származó árbevétele és a befektetésből származó bevétele segítségével az ingatlanok üzemi eredményét az előző évhez képest stabilan tartotta. A WINGHOLDING Csoport ingatlanjainak piaci egészségesek. Az üresedési ráta mind az iroda, mind az ipari ingatlanok piacán 8% alá esett és 2017. végére 7,5%-os, ill. 4%-os rekord alacsony szinteket ért el. A következő évben várhatóan tovább folytatódik a bérbeadói pozíció erősödése, ami a lejáró szerződések újra-tárgyalása és az esetleg üresen álló területek bérbeadása vonatkozásában tovább javítja várakozásainkat.

A WINGHOLDING Csoport retail ingatlanjai (MOM Park, Agria Park, Eurocenter, Family Center, Praktiker) is javuló árbevételről és működési egyenlegről számolnak be. A kiskereskedelmi forgalom 2017-ben történt 5%-os bővülése, melynek összetevői az alacsony infláció, a reálbérek növekedése, a növekvő fogyasztói bizalom és a javuló munkaerőpiaci tendenciák, mind igen pozitív piaci, kereskedői környezetet írnak le. A bérlők által realizált erősödő forgalom ellenére maguknak a kiskereskedelmi területek modern kínálatának piaca évek óta változatlan. Az egyre pozitívabb piaci környezetben várható a régóta halogatott nagyberuházások (Etele Pláza, ECE Aquincum) elindítása.

A kedvező gazdasági és ingatlanpiaci környezetben a WINGHOLDING Csoport ingatlanszolgáltató leánycélei jó úton haladnak. Mind az árbevételük, mind az eredményük a terveknek megfelelően alakul.

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KEZELÉSÜK

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

Kivitelezési kockázat

A 2010-15 közötti évben megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. Az így kialakult jelenlegi alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WINGHOLDING Csoport eredményességére. Ugyanakkor elmondható, hogy a WING Csoport piaci ereje és megbízhatósága építőipari partnerei számára is fontos tényezők, melyeknek köszönhetően kapacitáshiánnyal nem kell számolni. Az emelkedő építőipari áraknak pedig az értékesítési, bérbeadási árak növekedésének rugalmassága szab felső határt.

Bérlői kockázat

A WINGHOLDING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 7%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 25% alatt marad. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING

Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WINGHOLDING Csoportnak összesen kb. 510 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WINGHOLDING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WINGHOLDING Csoport számára.

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WINGHOLDING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WINGHOLDING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 13%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WINGHOLDING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WINGHOLDING Csoport ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések kb. 4,5-9%-át érinti. A vagyongazdálkodási és értékesítési munkatársak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 0,7-1,4%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

A WINGHOLDING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

A WINGHOLDING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete stabil, pozitív. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WINGHOLDING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében egyedüli kockázati tényezőként az építőipari kapacitások szűkös kínálata és ennél fogva az árak és a vállalási határidők növekedése jelentkezik. A WINGHOLDING Csoport jelenleg futó beruházásait ezek a kockázatok nem érintik, de az előkészítés alatt levő projektek estében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

PÉNZÜGYI ELEMZÉS***EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK***

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2017. pénzügyi év során 15.616.227 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (9.462.739 ezer Ft), valamint a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (6.153.488 ezer Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele elmarad a 2016. pénzügyi év során elszámolt bevételtől (10.058.837 ezer Ft). Ennek oka, hogy a WING Csoport a 2017. üzleti év során több ingatlant értékesített (az értékesített eszközök az következők: a Serverinfo Kft. üzletrészei, a WPR Nonus Kft. üzletrészei, valamint a DÜP Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok), így a beszámolóban az értékesítés időpontjáig realizált árbevétel kerül bemutatása. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye (6.153.488 ezer Ft) a fent felsorolt eszközök értékesítésének eredményét tartalmazza. A bérleti díjak értékesített ingatlanok bérleti díjának figyelembe vétele nélkül számított összege 2%-kal növekedett a két év összehasonlításában.

Az üzemeltetés és szolgáltatás nyújtás árbevétel összege (4.846.293 ezer Ft) jelentősen meghaladja az előző évben kimutatott összeget (2.319.661 ezer Ft). Ennek oka, a WING Csoport tagja, a WPR Port Kft. beruházási szerződése árbevételének elszámolása (2.007.999 ezer Ft), az ingatlan üzemeltetési tevékenység árbevételének jelentős növekedése (281.572 ezer Ft növekedés), továbbá a tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevételének jelentős növekedése (137.150 ezer Ft növekedés).

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek a beruházási szerződések árbevétele – és a befektetésből származó bevétel növekedésével egyidejűleg növekedtek.

A munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások a létszám növekedése miatt növekedtek az előző évhez képest. A létszám bővítését a folyamatban lévő és a tervezett fejlesztési projektek indokolták. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 120 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege 296.358 ezer Ft-tal alacsonyabb 2017. évben, mint 2016. évben. A nettó finanszírozási ráfordítások összegéből a kimutatott kamatráfordítás összegének csökkenése 209.810 ezer Ft, amely 7,3%-os csökkenést jelent, melynek oka az átlagos hitelállomány csökkenése. A WING Csoport hitelállománya az értékesített leányvállalatok, valamint az értékesített befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek visszafizetési miatt csökkent. A tárgyidőszakban a felvett hitelek összege 26.330.943 ezer Ft, a tárgyidőszakban visszafizetett hitelek összege 14.448.851 ezer Ft. A kötvénykibocsátásból befolyt pénzügyi összeg 2017. év folyamán 1.196.439 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek – fordulónapon, így 2017. december 31-én is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteként a WING Csoport 34.379 ezer Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban.

MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének összesen 17.198.502 ezer Ft-tal növekedett, amit több tényező együttesen eredményezett. A nettó növekedést eredményező legjelentősebb tételek:

i) A beruházások értéke 12.563.556 ezer Ft összegű növekedése (a fordulónapon folyamatban lévő beruházások közül a legjelentősebb a TSZ Development Kft. tulajdonában lévő irodaház beruházás, valamint az East Gate Business Park Kft. tulajdonában lévő logisztikai beruházás).

ii) A befektetési célú ingatlanok értékének 20.751.702 ezer Ft összegű növekedése, melyből a legjelentősebb tételek a Wepmark Kft. tulajdonában lévő irodaház fordulónapot megelőző aktiválása, valamint befektetési célú ingatlanok (Wipeuropa Kft. – logisztikai központ, WPROPA Center Kft. – telek) vásárlása.

iii) A befektetési célú ingatlanok, tárgyi eszközök, valamint leányvállalatok értékesítése következtében kivezetett eszközök nettó értéke 13.723.054 ezer Ft.

iv) A befektetési célú ingatlanokra és tárgyi eszközökre a tárgyévben elszámolt értékcsökkenési leírás összege 3.049.741 ezer Ft.

A forgóeszközök állományának növekedését elsősorban a vevők és egyéb követelések állományának növekedése eredményezte. A vevőkövetelések növekedésének legfőbb oka a WPR Port Kft. beruházási szerződése következtében elszámolt bevételhez kapcsolódó követelés, melynek összege 2.007.999 ezer Ft. A WING csoport fordulónap előtt foglaltot fizetett (összesen 1.302.588 ezer Ft) Magnum Hungaria Invest Kft. és a Manhattan Development Global Kft. üzletrészeinek megvásárlásához kapcsolódóan. A fordulónapot követően a WING Csoport megvásárolta ezen üzletrészek 100%-át. A forgóeszközök állománya a fenti tételeken túl a kapcsolt felek, valamint harmadik felek részére folyósított további kölcsönök, valamint a részvényesek részére kifizetett osztalékkelőleg miatt növekedett.

A felhalmozott eredmény összege a tárgyévi átfogó eredmény társaságra jutó része (5.154.473 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (2.212.294 ezer Ft), valamint a leányvállalati részesedések értékesítése (600.384 ezer Ft) miatt 2017. év folyamán összesen 3.542.563 ezer Ft-tal növekedett (2016. évi 26.523.657 ezer Ft-ról 2017. évi 30.066.220 ezer Ft-ra).

A hitelek teljes összege 11.764.554 ezer Ft-tal növekedett 2016. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya növekedett. A fordulónapon kimutatott rövid lejáratú hitelek összege miatt a Csoport rövid lejáratú kötelezettségeinek összege 8.500.762 ezer Ft-tal meghaladja a csoport forgóeszközeinek összegét. Ennek oka, hogy a Csoport fordulónap után értékesített befektetési célú ingatlant tulajdonló leányvállalata (Wepmark Kft) hitelének összege (10.927.434 ezer Ft) a rövid lejáratú hitelek között került bemutatásra. A Csoport ezen hiteleket a fordulónapot követően visszafizette.

A WING Csoport 2017. december 31-én 3.337.083 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget (rövid lejáratú egyéb pénzügyi kötelezettségek és hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek együttes összege) mutat ki a mérlegben (2016. december 31.: 4.348.554 ezer Ft). Ez az összeg a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbséget nettó jelenértékét.

Soron kívüli tájékoztatások

(2017. január 1. – 2017. december 31. között megjelent tájékoztatások)

<i>Dátum</i>	<i>Hír típusa</i>	<i>Rövid tartalom</i>
2017. január 4.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás
2017. január 31.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING Zrt. 2016-2017 évi kötvényprogram alaptájékoztató 5. számú kiegészítés
2017. január 31.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING Zrt. 2016-2017 évi kötvényprogram alaptájékoztató egységes szerkezetben a 5. számú kiegészítéssel
2017. március 13.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING Zrt. kötvényprogram 004 végleges feltételek
2017. március 17.	Kibocsátással kapcsolatos dokumentumok	WINGHOLDING 2019I 004 kötvény aukciós eredmény
2017. március 20.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás
2017. április 4.	Rendkívüli tájékoztatás	Új felügyelőbizottsági tag
2017. április 21.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2017. április 25.	Rendkívüli tájékoztatás	Hitelszerződés aláírása
2017. április 28.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. éves jelentés 2016
2017. május 5.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING vezetőségi jelentés 2016
2017. május 5.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. egyedi beszámoló 2016
2017. május 8.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING kibocsátói nyilatkozat egyedi beszámolóra vonatkozóan 2016
2017. május 10.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat 2016
2017. május 23.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. közgyűlési meghívó
2017. május 25.	Rendkívüli tájékoztatás	Felügyeleti határozat (tájékoztatói kötelezettség elmulasztása)
2017. május 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Rendkívüli tájékoztatás tőzsdei felfüggesztéssel kapcsolatban
2017. május 29.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. rendkívüli tájékoztatás felügyeleti határozatról
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. konszolidált éves beszámoló 2016
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. egyedi beszámoló 2016
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING vezetőségi jelentés 2016
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING kibocsátói nyilatkozat 2016
2017. május 31.	Rendszeres tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. közgyűlési jegyzőkönyv kivonat
2017. június 2.	Rendkívüli tájékoztatás	WINGHOLDING Zrt. rendkívüli tájékoztatás felügyeleti határozatról
2017. június 19.	Rendkívüli tájékoztatás	Rendkívüli tájékoztatás tranzakcióról
2017. június 28.	Rendkívüli tájékoztatás	Rendkívüli tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2017. július 31.	Rendkívüli tájékoztatás	Rendkívüli tájékoztatás követelés engedményezési tranzakcióról
2017. július 31.	Rendkívüli tájékoztatás	Tranzakció zárás

2017. október 06.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan alapok befektetési szervezési tevékenység megkezdése
2017. október 18.	Rendkívüli tájékoztatás	Arcadia Ingatlan Alap nyilvántartásba vétele
2017. október 27.	Rendkívüli tájékoztatás	WPR Nonus Kft. törzstőke emelése
2017. november 10.	Rendkívüli tájékoztatás	WPR Nonus Kft. üzletrész tulajdonjogának értékesítése
2017. november 24.	Rendkívüli tájékoztatás	Ingatlan adásvételi szerződés aláírása
2017. december 14.	Rendkívüli tájékoztatás	Üzletrész adásvételi szerződés aláírása
2017. december 19.	Rendkívüli tájékoztatás	Lakófejlesztési üzletág indítása

ESEMÉNYEK

Felügyelő Bizottsági tag csere

A Társaság – 2017.03.31-én összehívott és megtartott – rendkívüli közgyűlése 2017.03.31-ével visszahívta Felügyelő Bizottsági tisztségéből Számely Pétert és helyette a Felügyelő Bizottság új, függetlennek minősülő tagjának Pónus Ferencet választotta meg.

Pónus Ferenc, mérnök, közgazdász 1987-ben végzett Nemzetközi Kapcsolatok Moszkvai Állami Intézetében (IMO). Ezt követően a Transelektro Kereskedelmi Rt-nél 7 éven át, majd a Polar Mobil Kft. és más autós társaságok, továbbá a Nanovo Kft. ügyvezetője. 2007-2010 között a Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt-nél igazgatósági tag. 2010-2013 között a MONICOMP Zrt. vezérigazgatója, 2012-2016 között pedig az OTP Bank Nyrt. ügyvezető igazgatója.

A Társaságnál az audit bizottság feladatait a Felügyelő Bizottság független tagjai látják el. 2017.03.31-ével az az audit bizottsági feladatokat ellátó személyek: dr. Kuncsik-Tóth Melinda, Pónus Ferenc és Zelles Sándor.

Serverinfo Kft. 100%-os üzletrészeinek értékesítése

A Társaság a tulajdonában álló Serverinfo Ingatlan Kft. üzletrészeinek 100%-ára vonatkozó adásvételi szerződést írt alá 2016. október 19-én. Az üzletrész értékesítési tranzakció 2017. elején sikeresen lezárult. A Kibocsátó a befolyó vételárból, a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően fennmaradt összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni.

A Serverinfo egy bruttó 20.300 m² területtel rendelkező, magas biztonságú, a kor követelményeit mindenben maximálisan teljesítő kolokációs adatközpont. Az ingatlan Budapest VIII. kerületében helyezkedik el, fő bérlője a T-Systems Zrt. A központ



lényegében korlátlan sávszélességet és optimális hálózati kapcsolatot biztosít. Minden jelentős adatszolgáltató csatlakoztatta hálózatát a Serverinfo Adatközponthoz.

DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok értékesítése

A Társaság tulajdonában lévő DÜP Dél Pesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. 2016. október 28-án adásvételi szerződést kötött a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alappal az osztatlan közös tulajdonukban lévő 9. kerületi city logisztikai park ingatlanegyüttes eladására. Az ügylet együttes értéke 28 850 000 Euró volt.

Az ingatlan-értékesítési tranzakció a függő feltételek teljesülését követően 2017. elején sikeresen lezárult. A Kibocsátó a befolyó vételárból, a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően fennmaradt összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni.

A Dél Pesti Üzleti Park a WING Csoport saját fejlesztésében két ütemben épült városi logisztikai központ. Az első ütem fejlesztése 2004-ben indult, a park bővítésére 2007-ben került sor. Az ingatlan 33.400 m² bérbeadható területtel rendelkezik. Az ingatlan kihasználtsága 90%-ot meghaladó, a parkot a magas, átlagon felüli iroda aránya (30%) kiemeli versenytársai közül.



East Gate Business Park következő ütemének fejlesztése (EGBP B2 csarnok)

A Társaság közvetett tulajdonában álló East Gate Business Park Kft. továbbiakban „EGBP” 2017. április 20-án 6 300 000 EUR keretösszegű, 3 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt.-vel.

A hitelkeret az EGBP logisztikai parkban már folyamatban lévő B2 csarnoképület fejlesztés első ütemének finanszírozását szolgálja. Az épület befejezését követően a logisztikai park beépítettsége elérte a 65%-ot.



A fejlesztést a kedvező piaci folyamatok indokolták: a nagy érdeklődésre való tekintettel az első ütemet követően azonnal elindult a második ütem kivitelezése is, melyet szintén az UniCredit Bank Hungary Zrt. finanszírozott 4,6 mEUR keretösszegben. A B2 csarnok összesen 25.000 m² területtel rendelkező raktár 10% irodával. Az építkezés két ütemben – egy 14 ezer és 11 ezer négyzetméteres épület fejlesztésével – zajlott 2017. február és 2017. december között, és általa 100 ezer négyzetméterre nőtt az ipari park hasznos alapterülete.

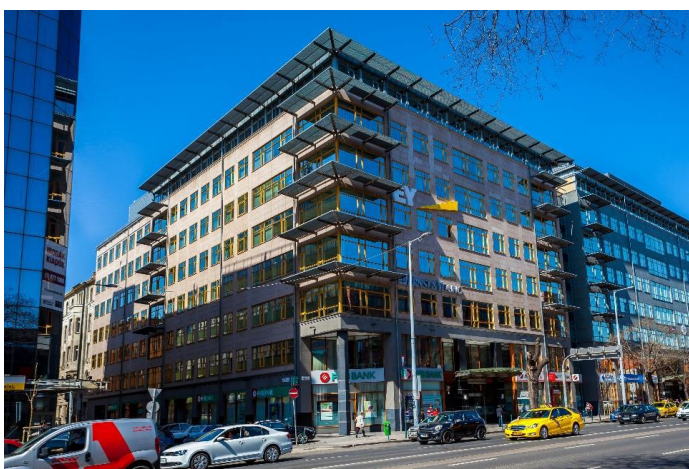
Engedményezési megállapodás Raiffeisen Bankkal, 22 mEUR ellenértékben (Terra Invest)

A WINGHOLDING Zrt. közvetett tulajdonában álló WIPEUROPA Kft. 2017. április 24-én Engedményezési Megállapodást kötött a Raiffeisen Bank Zrt.-vel (továbbiakban „Bank”) a Bank Terra Invest Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. „f.a”-val szemben fennálló követeléseinek átvételére vonatkozóan, amely szerint lehetősége nyílt a követelések tulajdonjogának megszerzésére 22 000 000 EUR ellenértéken. A Társaság 2017. július 31-i rendkívüli tájékoztatásának megfelelően a követelés engedményezési tranzakció a függő feltételek teljesülését követően sikeresen lezárult.

Ezzel egyidejűleg a WIPEUROPA Kft. 5 éves futamidejű Kölcsönszerződést írt alá 16 300 000 EUR keretösszegben a Raiffeisen Bank Zrt.-vel. A Kölcsönszerződés értelmében a kölcsön az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően 2017. augusztusban lehívásra került.

WEBC Kft. tulajdonában lévő West End Business Center elnevezésű irodaház értékesítése

A Társaság által 16,6%-os arányban tulajdonolt WEBC Ingatlan Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: „WEBC Kft.”) 2017. június 16-án – több, függő feltétel megvalósításához kötött – adásvételi szerződést kötött az OTP Ingatlanbefektetési Alappal a WEBC Kft. tulajdonában lévő 1132 Budapest, Váci út 20-26. szám alatti, WEST END BUSINESS CENTER elnevezésű irodaház eladására.



Az ingatlan értékesítési tranzakció a Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyását és a függő feltételek teljesülését követően 2017. júliusában sikeresen lezárult. A Kibocsátó a befolyó vételárból, a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően fennmaradt összeget az üzleti tervében meghatározott célokra használja fel.

A West End Business Center egy 28.200 m² területű irodaház. Az épület a Váci úti irodafolyosón, a West End City Center bevásárlóközponttal szemben található. A WEBC Kft. tulajdonosai a WINGHOLDING Zrt. leányvállalatán kívül a Morgan Stanley Real Estate Investing és a CC Real. Az irodaház fő bérlői az Ernst & Young és a Diageo. Az irodaház bérbeadottsága 95%-os.

Európa Center akvizíció

A WINGHOLDING Zrt. a közvetett tulajdonában álló WIPEUROPA Kft. 2017. június 27-én Adásvételi Szerződést kötött a Terra Invest Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. „f.a”-val (továbbiakban „Eladó”), az Eladó tulajdonában lévő Budapest IV. kerület, Váci út 123. és Ezred utca 2. szám alatti ingatlanokon elhelyezkedő hozzávetőlegesen 75 000 m² területű épülettel rendelkező Európa Center elnevezésű ipari iroda és raktárbázis megvásárlására, mely ingatlanvásárlást a Raiffeisen Bank Zrt. finanszírozta 5 éves futamidejű kölcsönnel.

Az Európa Center Üzleti és Logisztikai Park a Megyeri-híd lábánál, az M0-ás körgyűrű mellett elhelyezkedő ingatlan. A vásárlás célja a park továbbfejlesztése és a régió vezető city-logisztikai központjává tétele. A központ elnevezése is megváltozott: Login Business Park néven működik tovább.



ARCADIA és GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.-k működésének megkezdése

A WINGHOLDING Zrt. cégcsoportjába tartozó WINGSERVE Vagyonkezelő Kft. által megalapított ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt., továbbá GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. októberben 6-án megkezdte befektetési szervezési tevékenység végzését. Az alapkezelők elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzanak létre és kezeljenek.



Ennek megfelelően a 2017. október 18-án az ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. által létrehozott és kezelt ARCADIA I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapot a Magyar Nemzeti Bank a nyilvántartásba bejegyezte a jogszabály által ingatlanalapra előírt induló saját tőkeigényt elérő tőkével, és ez alapján az Alap megkezdte befektetési tevékenységét.

WPR Nonus Kft. 100%-os üzletrészeinek értékesítése

2017. november 9-én a WPR Nonus Kft. 100%-os mértékű üzletrészeinek tulajdonjoga értékesítésre került a WINGHOLDING Zrt. cégcsoportjába tartozó WINGSERVE Vagyonkezelő Kft. által létrehozott Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt ARCADIA I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap részére és ehhez kapcsolódóan intézkedett a HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG felé fennálló hitel tartozás visszafizetése iránt.



A WPR Nonus Kft. egyszemélyi tulajdonosa a Budapest 12. kerületében található 6.800 m² bérbeadható területtel rendelkező Hegyvidék Bevásárlóközpont elnevezésű kereskedelmi ingatlanak.

Üllői út 807. sz. alatt található telek megvásárlása

A WINGHOLDING Zrt. tulajdonában álló WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. 2017. november 23-án megszerezte a természetben 1182 Budapest, Üllői út 807. sz. alatt található, belterületi, összesen 142.643 m² ingatlant a Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt-től. A társaság az ingatlant fejlesztési célból vásárolta meg.

Átrium portfólió megvásárlása

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WINASSET

Ingatlanfejlesztő Kft. 2017. december 13-án üzletrész adásvételi szerződést kötött a Magnum Hungaria Invest



Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrésze, továbbá a Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WIPNORG Ingatlanfejlesztő Kft. 2017. december 13-án üzletrész adásvételi szerződést kötött a Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrésze megvételére, mely céltársaságok tulajdonolják a Szombathelyen található Family Center Üzletközpontot és a Praktiker Áruház ingatlant, továbbá a Budapest III. kerületben, a Bécsi úton elhelyezkedő Euro-Center Óbuda Üzletközpontot. Az ügylet együttes értéke 42.000.000 EUR.

A tranzakció zárására a Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyását követően 2018. év januárban került sor.

Lakófejlesztési üzletág elindítása

2017. decemberben a Társaság üzleti tevékenységét a lakófejlesztés üzletággal bővítette. A cégcsoportba tartozó V45 Kft. által tulajdonolt 23.000 m² ingatlanon, a XIII. kerületben indítja el a 3 ütemből álló lakófejlesztési projektjét. A 2018-2021 között futó, mintegy 700 db lakásból álló projekt első üteme során 231 db lakás kerül megépítésre. A lakások várható átadási ideje 2019 év vége.

Az épülő lakópark látványterve



Telekom székház fejlesztése

A Telekom új székháza egy 58.800 m² irodaterülettel rendelkező épület lesz, mely 2018. második felében kerül átadásra. A bruttó 105.000 m² területű 45 méter magas ingatlan az innováció és a fenntarthatóság jegyében épül. Az épület tetején intenzív zöldtető és futópálya is helyet kap, továbbá az irodaházban fitness terem és pihenő területek is kialakításra kerülnek.



Az épület 2017. november végén érte el szerkezetkész állapotát, a belsőépítészeti kérdésekben szoros az együttműködés a Telekommal.

A Magyar Telekom új székháza az ország egyik legmodernebb irodaházaként, kiemelkedő építészeti megoldásokkal, valamint környezettudatos, fenntarthatósági szempontokon alapuló tervezéssel és építkezéssel

valósul meg. Ez lesz Magyarország eddigi legnagyobb, leginnovatívabb egy épülettömbben megvalósuló irodafejlesztési projektje. A tervek szerint a Telekom és a T-Systems Magyarország Budapesten dolgozó munkatársainak nagy része ebben az épületben kap elhelyezést.

Az épülő irodaház látványterve:



Ericsson székház

A Magyar Nobel díjasok Parkja első ütemeként a Duna partján épült fel az Ericsson új magyarországi székháza, melynek átadása 2017 végén történt meg. Az összesen 21.200 négyzetméter alapterületű épület ad otthont a vállalat Svédországon kívüli legnagyobb kutatás-fejlesztési központjának. Hazánk egyik legmodernebb, leginnovatívabb székháza a nemzetközi LEED Gold szigorú környezettudatos minősítés szerint valósult meg.

A hatemeletes épület kifejezetten a megrendelő Ericsson igényeire szabva épült fel. Tömegformálásában, funkciójában, és az igényes építészeti megoldásokat tekintve kiválóan illeszkedik a környék hangulatához. A létesítményhez kb. 500 parkoló és 250 kerékpártároló tartozik, amelyek az épület alatti négy szinten kapnak helyet.



ibis Styles Budapest Airport Hotel fejlesztése

2018 januárjában adta át a Társaság Magyarország első közvetlen repülőtéri szállodáját, mely 145 szobával, étteremmel, bárral és konferencia termekkel rendelkezik. A várakozásokat meghaladó forgalommal működő szálloda üzemeltetését az Accor végzi.

*Skylight CITY felújítása*

Óriási napfényes átrium köré szervezve újul meg a korábban építőanyag-plázaként funkcionáló épület, melynek új neve Skylight CITY. A Társaság olyan modern épületet tervezett, amely hatékonyságával és versenyképes árazásával jelent meg az ingatlanpiacon 2017-ben.



A Róbert Károly körút Váci úti szakaszán elhelyezkedő épület felújítás után egy 20.205 m² bérbeadható területtel és 228 db parkolóval rendelkező irodaházzá válik.

Az építészeti és funkcionális átalakítással létrejövő új irodaház nemcsak az aktuális irodapiaci igényeket, hanem a jövő munkavállalóinak esztétikai és munkakörnyezeti elvárásait is kielégíti, mindemellett egy oázisszerű, barátságos, inspiráló és környezettudatos tér lesz a nagyvárosban.

UNIVERZUM irodaház fejlesztésének előkészítése

Előkészítés alatt áll az Ericsson Székház mellé tervezett új, 21,3 ezer m²-es irodafejlesztés, mely Univerzum néven kerül bevezetésre. Az első jelentős előbérleti szerződés megkötése a közeli jövőben várható.



ÚJ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSOK

MOM Park

A MOM Parkban több új bérbeadás is történt. Új bérlő a CCC, a CinemaPink, és a Parkplatz Kft.

A Leroy étterem szerződése is meghosszabbításra került.

A MOM Offices épületben hosszabbított a 34 Rent Kft. illetve a Bonafarm Zrt. is.

Az új üzlet és iroda-bérbeadások együttes mérete 5.500 m² feletti, míg a hosszabbítások volumene megközelíti a 2 ezer m²-t.



Máriássy Ház

A Máriássy Modern épületbe az Aspectus Architect, az Arcadia és a Gladiátor Alapkezelők mellett két nagyobb bérlő, a Magyar Államvasutak Zrt. és a BU Technology érkezett. A kisebb bérlőkkel együtt mintegy 3.500 m²-el nőtt a bérelt terület 2017-ben, így az irodaház kihasználtsága 96%-ra emelkedett.

Agria Park

Az Agria Parkban közel 900 m² iroda és 2.000 m²-nél is több üzlethelyiségre vonatkozóan írtunk alá bérleti szerződést. Az új bérlők: Tigáz DSO Kft., C&A, Vascular Plaza, ZF Hungária.





Skylight City

Az Alza.hu cseh webáruház a Skylight City irodaházat választotta magyarországi központjának. A Bosch is bérleti szerződést írt alá, 54%-ra emelve az irodaház bérbeadottságát. A folyamatban lévő bérleti tárgyalások alapján terveink szerint az épület 2018 májusra 100%-os bérbeadottsággal fog rendelkezni.

Angyal Irodaház

Az Angyal irodaházban több, mint 2.000 m² irodaterület szerződését hosszabbítottuk meg. A nagy bérlők közül a PÖYRY Erőterv Zrt., a Budapesti és Pest megyei Mérnöki Kamara, illetve a Magyar Mérnöki Kamara bérleménye került meghosszabbításra.

A fentiekén túl közel 900 m² új bérbeadás/meglévő bérlő bővülése történt az irodaházban.



Honvéd Center

A Honvéd Center legnagyobb bérlője, az Oktatási Hivatal meghosszabbította szerződését.



Studium-Corvinus

Cushman & Wakefield nemzetközi ingatlan tanácsadó a Stúdium Irodaházat választotta új részlegének (Portfolio Services Center) helyszínéül.

Az internetes megoldások építésével foglalkozó Viala Kft. is az irodaházban bérel 2017 decembere óta. Az új bérlők a korábbi bérlők hosszabbításaival együtt 4.000 m²-t meghaladó területre írtak alá szerződést.



East Gate Business Park

A park három új bérlője összesen 7.600 m² területet bérel a parkban. A Lear Corporation és a Magyar Posta szerződése meghosszabbításra került.

Az ipari parkon belül a korábban elkészült területek 98%-os bérbeadottsággal működnek. A 2017-es fejlesztések (kb. 25 ezer m²) átadása megtörtént, bérbeadása folyamatban van.

Login Business Park

A park tulajdonjogának megszerzése óta eltelt időben számos új bérleti szerződést és szerződés hosszabbítást kötöttünk (összesen 32 ezer m²-t meghaladó területen), mely a raktár területek kihasználtságát 89%-ra emelte.



Záró nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy a WINGHOLDING Zrt. teljes felelősséget vállal azért, hogy a mai napon nyilvánosságra hozott WINGHOLDING csoport 2017. éves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, továbbá valós és megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont vezetőségi jelentés megbízható képet ad a WINGHOLDING Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Alulírott kijelenetem, hogy a WINGHOLDING Zrt. féléves összevont pénzügyi beszámolója lefedi a WINGHOLDING Zrt. és a WINGHOLDING Csoport tevékenységének egészét, és az éves beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok figyelembe vételével készült, továbbá a 2017. december 31-vel végződő évre vonatkozó pénzügyi beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

A konszolidált beszámolót a WINGHOLDING Zrt. a 7/2018.04.27. számú közgyűlési határozatával elfogadta.

Budapest, 2018. április 27.



Noah M. Steinberg

WINGHOLDING Zrt.

Elnök - vezérigazgató

WINGHOLDING Zrt.

*Konszolidált pénzügyi kimutatások
és
független könyvvizsgálói jelentés*

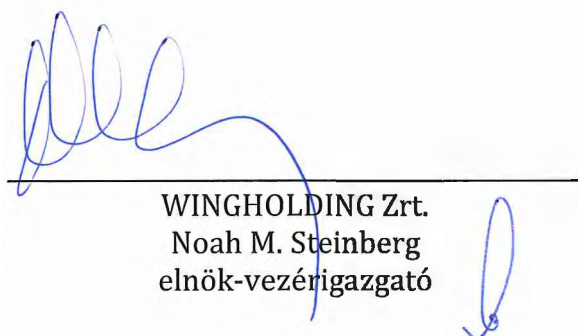
2017. december 31.

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2017. december 31.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a független könyvvizsgálói jelentéssel együtt



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató

Budapest, 2018. április 23.

TARTALOM

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2017. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2017. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 137.258.637 E Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi nettó eredmény 6.005.276 E Ft nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2017. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati területek	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Tartozások kötvénykibocsátásból	
A Társaság 12.405.600 eFt értékben mutat ki tartozásokat kötvénykibocsátásból a 2017. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 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 megfelelésségének 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.

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2017. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2017. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2017. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

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

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére

alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

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

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

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2017. május 31. nap-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a WINGHOLDING Zrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 8 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

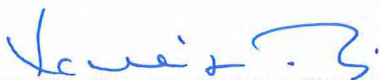
Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a WINGHOLDING Zrt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2018. április 26-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása

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

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

Budapest, 2018. 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

A 2017. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak
		ezer Ft	ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Üzemeltetés és szolgáltatás nyújtás árbevétele	5	4.846.293	2.319.661
Befektetésből származó bevétel	6	15.616.227	18.965.158
Egyéb bevételek és ráfordítások	7	-947.456	-2.061.130
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-5.472.563	-3.918.708
Értékcsökkenés és amortizáció		-3.061.370	-3.666.270
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások		-823.898	-714.443
Finanszírozási költségek (nettó)	8	-2.492.576	-2.788.934
Igénybevett szolgáltatások		-3.020.232	-2.751.360
Egyéb költségek		-187.738	-164.669
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	15.2	829.942	647.662
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény		5.286.629	5.866.967
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség		34.379	378.209
Adózás előtti eredmény		5.321.008	6.245.176
Jövedelemadó	9	-236.170	-409.635
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		5.084.838	5.835.541
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből		0	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		5.084.838	5.835.541
Egyéb átfogó eredmény			
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		920.438	569.286
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		920.438	468.872
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		6.005.276	6.304.413
Az eredményből			
A Társaságra jutó rész		5.154.473	5.661.598
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	23	-69.635	173.943
		5.084.838	5.835.541
Az összes átfogó eredményből			
A Társaságra jutó rész		6.074.911	6.130.470
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-69.635	173.943
		6.005.276	6.304.413

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2017. december 31-én

	Jegyzet	2017.12.31	2016.12.31
		ezer Ft	ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	10	22.744.152	9.672.240
Befektetési célú ingatlanok	11	73.357.715	69.231.125
Goodwill	12	859.920	859.920
Egyéb immateriális javak	13	77.382	25.576
Befektetések társult vállalkozásokban	15	7.064.214	6.570.113
Halasztott adó eszközök	9	1.187.208	1.329.129
Egyéb pénzügyi eszközök	17	0	332.001
Befektetett eszközök összesen		<u>105.290.591</u>	<u>88.020.104</u>
Forgóeszközök			
Készletek	18	85.834	58.650
Vevők és egyéb követelések	19	11.607.217	5.862.799
Adókövetelések	9	47.724	20.044
Egyéb eszközök	16	796.472	1.774.629
Készpénz és bankszámlák	31	<u>19.430.799</u>	<u>19.038.176</u>
Forgóeszközök összesen		<u>31.968.046</u>	<u>26.754.298</u>
Eszközök összesen		<u>137.258.637</u>	<u>114.774.402</u>

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2017. december 31-én – folytatás

	Jegyzet	2017.12.31 ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	20	5.000	5.000
Tartalékok	22	180.307	-740.131
Felhalmozott eredmény	21	30.066.220	26.523.657
A Társaságra jutó tőke		30.251.527	25.788.526
Nem ellenőrző részesedések	23	277.645	347.280
Saját tőke összesen		30.529.172	26.135.806
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek	24	49.911.779	59.316.180
Tartozások kötvénykibocsátásból	25	12.405.600	11.209.161
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	26	2.628.668	3.421.947
Halasztott adó kötelezettségek	9	403.555	682.015
Céltartalékok	27	1.502	154.069
Egyéb kötelezettségek	28	909.553	862.621
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		66.260.657	75.645.993
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29	12.161.004	5.718.207
Hitelek	24	27.426.762	6.257.807
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	26	708.415	926.607
Adókötelezettségek	9	172.627	89.982
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		40.468.808	12.992.603
Összes kötelezettség		106.729.465	88.638.596
Források összesen		137.258.637	114.774.402

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2017. december

31-én végződő
évről

Cash flow

Jegyzett
tőke
ezer Ftfedezeti ügyletek
tartaléka
ezer FtFelhalmozott
eredmény
ezer FtA Társaságra jutó
ezer FtNem ellenőrző
részeselek
ezer FtÖsszesen
ezer FtEgyenleg
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 (35.
számú jegyzet)

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

Tárgyévi átfogó
eredmény

0

920.438

5.154.473

6.074.911

-69.635

6.005.276

Osztalék

0

0

-2.212.294

-2.212.294

0

-2.212.294

Leányvállalati
részeselek
értékesítése

0

0

600.384

600.384

0

600.384

Egyenleg

2017.12.31-én

5.000

180.307

30.066.220

30.251.527

277.645

30.529.172

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**A 2017. december 31-én végződő évről**

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Működési cash-flow		
Tárgyévi eredmény	6.005.276	6.304.413
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	236.170	409.634
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-845.014	-707.303
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	2.492.576	2.788.934
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-1.968.116	-5.901.693
Befektetett eszközök értékvesztése és kivezetése	254.001	36.193
Leányvállalatok értékesítése miatt kivezetett eszközök nettó értéke	6.664.258	9.620.285
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó bevétel - / veszteség +	-920.438	-468.872
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	-39.162	36.956
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	3.061.370	3.666.270
Külföldi devizák átváltási nyeresége - / vesztesége +	-117.537	-381.681
Leányvállalati részesedések értékesítése	600.384	2.625.471
	15.423.768	18.028.607
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	-2.234.914	1.025.094
Készletek növekedése - / csökkenése +	-27.184	17.377
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	978.157	-1.542.004
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	6.442.797	-7.655.811
Céltartalékok növekedése	-152.567	-159.819
Egyéb kötelezettségek csökkenése - / növekedése +	46.932	-8.385
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	20.476.989	9.705.060
Finanszírozási ráfordítások	-2.492.576	-2.788.934
Fizetett jövedelemadó	-408.777	-125.767
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	17.575.636	6.790.359
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Hosszú lejáratra adott kölcsönök visszafizetése +	162.811	59.669
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök	-3.301.152	-1.673.733
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	350.913	301.702
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-34.279.941	-12.173.031
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	9.081.726	11.222.647
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-63.607	-14.005
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-28.049.250	-2.276.751

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2017. december 31-én végződő évről – folytatás

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Hitelfelvétel	26.330.943	10.081.924
Hiteltörlesztés	-14.448.851	-14.269.595
Kötvénykibocsátásból befolyt pénzeszeg	1.196.439	11.209.161
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-1.500.000	-200.000
Kifizetés nem ellenőrző tulajdonosoknak	-712.294	-1.226.680
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	10.866.237	5.594.810
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	392.623	10.108.418
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	19.038.176	8.929.758
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	19.430.799	19.038.176

JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. Általános információ

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

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

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

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

- **IAS 7 “Cash flow-k kimutatása” standard módosításai** – Kiegészítő információ bemutatásával kapcsolatos kezdeményezés – az EU által elfogadva 2017. november 6-án (hatályba lép a 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 12 “Nyereségadó” standard módosításai** – Nem realizált veszteségekre vonatkozó halasztott adó eszközök elszámolása – az EU által elfogadva 2017. november 6-án (hatályba lép a 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **IFRS 12 „Más gazdálkodó egységekben lévő érdekeltségek közzététele” standard módosításai (2014-2016 években)** – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 1, IFRS 12 és IAS 28) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2018. február 7-én (az IFRS 12 standard esetében a módosításokat 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni.)

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

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

- **IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard** – az EU által elfogadva 2016. november 22-án (hatálybalép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 15 “Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek” standard és további módosításai** – az EU által elfogadva 2016. szeptember 22-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 16 “Lízingek” standard** – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 2 “Részvényalapú kifizetés” standard módosításai** – Részvényalapú kifizetési ügyletek besorolása és értékelése – az EU által elfogadva 2018. február 27-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
-

- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai** – IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok és IFRS 4 Biztosítási szerződések együttes alkalmazása – az EU által elfogadva 2017 október 31-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban, vagy az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjától).
 - **IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” standard módosításai** – Előtörlesztés jellemzők negatív kompenzációval – az EU által elfogadva 2017 november 3-án (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
 - **IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből eredő árbevétel” standard módosításai** – Magyarázatok az IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből eredő árbevétel” standardhoz – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
 - **IAS 40 „Befektetési célú ingatlan” standard módosításai** – Befektetési célú ingatlanok átsorolása – az EU által elfogadva 2018. március 14-én (közzététele 2016. december 8., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 1 és IAS 28 standardok módosításai – „IFRS-ek továbbfejlesztése (2014-2016 években)”** – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 1, IFRS 12 és IAS 28) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2018. február 7-én (az IFRS 1 és IAS 28 standardok esetében a módosításokat 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni)

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

- **IFRS 16 bevezetése**

Az IFRS 16 hatókörének és pénzügyi hatásának értékelése elkezdődött. Az elemzések, a hatások számszerűsítése folyamatban van ezen pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában is.

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbe vevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítenie mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbe vevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

Az IFRS 16 szerint, elődjéhez (IAS 17) hasonlóan lízingbeadói oldalon továbbra is vizsgálat tárgya, hogy egy lízing operatív lízingnek vagy pénzügyinek minősül-e. Egy lízing akkor minősül pénzügyi lízingnek, ha a lízingbeadó lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja a lízingbevevő részére. Más különben operatív lízingnek minősül az adott ügylet. A lízingbeadónak a pénzügyi bevételt a lízing futamideje alatt kell megjelenítenie oly módon, hogy az a lízingbeadó nettó lízingbefektetése tekintetében állandó időszakai megtérülési rátát eredményezzen.

A lízingbeadónak az operatív lízingből származó lízingdíjakat vagy lineáris módszerrel vagy más szisztematikus módszerrel kell megjelenítenie. A lízingbeadónak más szisztematikus módszert kell alkalmaznia, ha az jobban tükrözi a mögöttes eszköz használatából eredő haszon csökkenését.

- **IFRS 9 bevezetése**

Az IFRS 9 „Pénzügyi Instrumentumok” hatályon kívül helyezte az IAS 39 „Pénzügyi Instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés” standardot a 2018. január 1-jétől kezdődő beszámolási időszakokra. Az új standard a megjelenítésre és értékelésre, értékvesztésre, kivezetésre valamint fedezeti elszámolásra vonatkozóan tartalmaz változásokat. A menedzsment megítélése szerint az IFRS 9 alkalmazása a fordulónapon kimutatott vevőkövetelések után további 6.102 ezer Ft értékvesztés elszámolását eredményezné.

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

- **IFRS 14 "Szabályozói elhatárolások" standard** (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- **IFRS 17 "Biztosítási szerződések"** (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 10 "Konszolidált pénzügyi kimutatások" és IAS 28 "Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések" standardok módosításai** – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban).
- **IAS 19 "Munkavállalói juttatások" standard módosításai** – Terv módosítása, korlátozás vagy elszámolás (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 28 "Társult vállalkozásokban lévő befektetések" standard módosításai** – Társult vállalkozásokban lévő hosszú-távú érdekeltségek (hatályba lép a 2019 január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **Egyes standardok módosításai -"IFRS-ek továbbfejlesztése (2015-2017 években)"** – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **IFRIC 22 értelmezés "Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek"** (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **IFRIC 23 "Jövedelemadók kezelésével kapcsolatos bizonytalanságok"** (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

A Csoport becslése 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 fordulónapon.

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

3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

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

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

3.2 A konszolidáció alapja

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

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

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

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

3.3 Devizanemek közötti átszámítás

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

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

3.4 Üzleti kombinációk

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

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

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

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

3.6 Befektetés közös vezetésű vállalkozásokban

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

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

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

3.7 Goodwill

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

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

A Csoport a goodwill tekintetében nem számol el amortizációt, de legalább éves gyakorisággal felülvizsgálja értékvesztés szempontjából. Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport minden olyan pénztermelő egységéhez goodwillt rendel, amely várhatóan bevételhez jut az együttműködés nyújtotta 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 árbevétele

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

3.8.2 Befektetésből származó bevétel

3.8.2.1 Osztalék- és kamatjövedelem

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

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

3.8.2.2 Bérleti díjból származó bevétel

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

3.9 Beruházási szerződések

Amennyiben a beruházási szerződés kimenetele megbízhatóan becsülhető, a bevételek és ráfordítások elszámolása a szerződéses tevékenységnek a beszámolási időszak végén fennálló 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 értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben lekötött nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában.

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

3.10.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

Az operatív lízingdíjak költségként kerülnek elszámolásra a lineáris módszerrel a lízing futamideje alatt, kivéve, ha egyéb elszámolási elv jobban mutatja be azt az 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 átértékelt értékének a ráfordításként történő leírásával. Saját tulajdonú földterületek és folyamatban lévő beruházások esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra. A becsült hasznos élettartam, a maradványértékek, és az értékcsökkenési elszámolási módszer minden év végén felülvizsgálatra kerül, és a becslések bármely változásának hatását a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

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

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

3.15 Befektetési célú ingatlanok

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

3.16 Immateriális javak

3.16.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.16.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.17 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

3.18 Készletek

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

3.19 Céltartalékok

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

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

becsült cash-flow felhasználásával történik, annak nyilvántartási értéke megegyezik az említett cash-flow jelenértékével.

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

3.20 Pénzügyi eszközök

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

3.20.1 Lejáratig tartandó értékpapírok

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

3.20.2 Értékesíthető pénzügyi eszközök

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

3.20.3 Adott kölcsönök és követelések

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

3.20.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

3.21 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.

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

4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

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

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

4.1 Goodwill

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

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

4.2 Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok hasznos élettartama

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

5. 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:

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	2.007.999	0
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	1.925.945	1.644.373
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	516.124	378.974
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	364.892	296.314
Alapkezelői tevékenység árbevétele	31.333	0
	4.846.293	2.319.661

6. Befektetésből származó bevétel

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	9.462.739	10.058.837
	9.462.739	10.058.837
Befektetések értékesítésének eredménye		
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	6.153.488	8.906.321
	6.153.488	8.906.321
	15.616.227	18.965.158

A Csoport 2017. év folyamán értékesítette a Serverinfo Kft.-ben és a WPR Nonus Kft.-ben fennálló részesedését, valamint a Property Service Kft. (korábbi nevén DÜP Kft.) és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló ingatlanokat. A Csoport befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményeként 6.153.488 ezer Ft (2015: 8.906.321) összeget mutat ki.

A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 2.980.968 ezer Ft (2016: 3.053.980 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 45.181 ezer Ft (2015: 74.939 ezer Ft).

7. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft módosított
Egyéb adók és járulékok -	-644.368	-836.547
Bírság és kötbér, kártérítés, késedelmi kamat -	-421.996	-101.794
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke -	-254.001	-36.193
Külföldi devizák nettó nem-realizált átváltási vesztesége -	212.598	-382.173
Céltartalékok változása +	152.567	159.819
Kapott támogatás +	91.460	19.078
Adott támogatás -	-26.215	-205.018
Kapott kártérítés, késedelmi kamat +	23.103	216.902
Követelésekre elszámolt értékvesztés -	-20.066	-465.308
Elengedett követelések, átvállalt tartozások -	-9.540	-18.157
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó nyereség/ -veszteség	-2.507	117.035
Egyéb	-48.491	110.502
	-947.456	-2.061.130

A 2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszakban kimutatott céltartalék változás összege az előző év beszámolójában tévesen negatív előjellel került bemutatásra. A fenti táblázatban a javított összeg szerepel, ennek megfelelően az 'Egyéb' elnevezésű sor is módosításra került.

8. Finanszírozási költségek (nettó)

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Banki folyószámlahitelek, kötvénytartozás és kölcsönök kamata	2.660.682	2.870.492
Pénzügyi lízingből származó kötelezettségek kamata	140	17.762
Bankbetétek és adott kölcsönök kamata	-168.246	-99.320
	2.492.576	2.788.934

9. Jövedelemadók

9.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Az adórátfordításokat az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adórátfordítás	-463.742	-194.457
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszaírásához kapcsolódó halasztott adóbevételek / - adórátfordítás	227.572	-215.178
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adóbevételek / - adórátfordítás	-91.033	-100.414
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevételek / - adórátfordítás	-327.203	-510.049

9.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2017.12.31 ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	47.724	20.044
	47.724	20.044
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	172.627	89.982
	172.627	89.982

9.3 Halasztott adók egyenlege

	2017.12.31 ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-1.225.620	-1.606.235
Kamat-swap ügyletek	300.337	391.370
Elhatárolt nem realizált árfolyamvesztés	65.462	114.737
Céltartalékok	135	13.866
Kétes követelések	5.668	5.552
Halasztott bevételek	-71.521	-10.414
	-925.539	-1.091.124
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	1.709.192	1.738.238
	1.709.192	1.738.238
Nettó halasztott adó eszköz	783.653	647.114

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

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:

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	1.187.208	1.329.129
Halasztott adó kötelezettségek	403.555	682.015

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

	2017	2016
	ezer Ft	ezer Ft
Adózás előtti eredmény	5.321.008	6.245.176
Adófizetési kötelezettség 9%-kal számítva (2016-ban 10%-kal és 19%-kal számítva)	478.891	698.509
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	103.059	-31.258
Adómentes jövedelem hatása	-423.288	-658.942
Le nem vonható költségek hatása	162.191	494.246
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	-73.419	-212.880
Halasztott adófizetési kötelezettség hatása	-12.792	295.016
Jogszabály alapján fizetendő minimum adó	1.710	1.562
Adókedvezmény hatása	-182	-176.618
Jövedelemadó ráfordítás (+) bevétel (-)	236.170	409.635

10. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	23.602.089	10.542.447
Halmazott értékcsökkenés	-857.937	-870.207
	22.744.152	9.672.240
Ingatlanok	683.690	689.843
Gépek és berendezések	1.086.414	571.905
Folyamatban lévő beruházások	20.974.078	8.410.492
	22.744.152	9.672.240

	<u>Ingatlanok</u> ezer Ft	<u>Gépek és berendezések</u> ezer Ft	<u>Folyamatban lévő beruházások</u> ezer Ft	<u>Összesen</u> ezer Ft
Bekerülési érték				
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
Növekedés	53.818	692.665	34.279.941	35.026.424
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	-21.498.185	-21.498.185
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-2.191	-248.206	-218.200	-468.597
Egyenleg 2017.12.31-én	1.196.043	1.431.998	20.974.048	23.602.089

	<u>Ingatlanok</u> ezer Ft	<u>Gépek és berendezések</u> ezer Ft	<u>Folyamatban lévő beruházások</u> ezer Ft	<u>Összesen</u> ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés				
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
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	58.952	88.786	0	147.738
Tárgyévben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
Kivezetés	-1.172	-158.836	0	-160.008
Egyenleg 2017.12.31-én	512.353	345.584	0	857.937

	<u>Ingatlanok</u>	<u>Gépek és</u>	<u>Folyamatban</u>	
	<u>ezer Ft</u>	<u>berendezések</u>	<u>lévő</u>	<u>Összesen</u>
		<u>ezer Ft</u>	<u>beruházások</u>	<u>ezer Ft</u>
			<u>ezer Ft</u>	
Nettó érték				
Egyenleg 2017.12.31-én	683.690	1.086.414	20.974.048	22.744.152

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

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

11. Befektetési célú ingatlanok

	2017.12.31	2016.12.31
	<u>ezer Ft</u>	<u>ezer Ft</u>
Bekerülési érték	92.675.408	90.547.364
Halmazott értékcsökkenés	-19.317.693	-21.316.239
	<u>73.357.715</u>	<u>69.231.125</u>
Lízing keretében beszerezett befektetési célú ingatlanok	0	2.910.167
Befektetési célú ingatlanok	<u>73.357.715</u>	<u>66.320.958</u>
	<u>73.357.715</u>	<u>69.231.125</u>

	<u>Lízing keretében</u>	<u>Befektetési célú</u>	<u>Összesen</u>
	<u>beszerzett</u>	<u>ingatlanok</u>	<u>ingatlanok</u>
	<u>befektetési célú</u>	<u>ingatlanok</u>	<u>ingatlanok</u>
	<u>ingatlanok</u>	<u>ingatlanok</u>	<u>ingatlanok</u>
	<u>ezer Ft</u>	<u>ezer Ft</u>	<u>ezer Ft</u>
Bekerülési érték			
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
Növekedés	0	20.751.702	20.751.702
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-4.360.898	-14.262.760	-18.623.658
Egyenleg 2017.12.31-én	0	92.675.408	92.675.408

	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés			
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
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	2.902.003	2.902.003
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	55	55
Kivezetés	-1.450.730	-3.449.874	-4.900.604
Egyenleg 2017.12.31-én	0	19.317.693	19.317.693
	Lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Befektetési célú ingatlanok ezer Ft	Összesen ezer Ft
Nettó érték			
Egyenleg 2017.12.31-én	0	73.357.715	73.357.715

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek: 20 év

A befektetési célú ingatlanok valós értéke 2017. december 31-én 187.105.528 ezer Ft (2016. december 31-én 149.240.246 ezer Ft). A befektetési célú ingatlanok között bérbeadott ingatlanokat, valamint fejlesztésre váró ingatlanokat mutat ki a Csoport. A befektetési célú ingatlanok értéke a tárgyévben a aktivált befektetési célú ingatlanok (jelentősebb aktiválások: Wepmark Kft., Wipeuropa Kft.) miatt növekedett. A Csoport 2017. év folyamán értékesítette a Serverinfo Kft.-ben (lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlan) és a WPR Nonus Kft.-ben fennálló részesedését, valamint a Property Service Kft. (korábbi nevén DÜP Kft.) és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló ingatlanokat.

12. Goodwill

	2017.12.31 ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Bekerülési érték	859.920	859.920
Halmazott értékvesztés	0	0
	859.920	859.920

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Ingatlanfejlesztési tevékenység	859.920	859.920
	<u>859.920</u>	<u>859.920</u>

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

13. Egyéb immateriális javak

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	204.139	145.953
Halmazott amortizáció	-126.757	-120.377
	<u>77.382</u>	<u>25.576</u>
Licenszek	77.382	25.576
	<u>77.382</u>	<u>25.576</u>
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték		
Egyenleg 2015.12.31-én	133.122	133.122
Növekedés	14.004	14.004
Csökkenés	-1.173	-1.173
Egyenleg 2016.12.31-én	145.953	145.953
Növekedés	63.607	63.607
Csökkenés	-5.421	-5.421
Egyenleg 2017.12.31-én	<u>204.139</u>	<u>204.139</u>
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott amortizáció		
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	120.377	120.377
Tárgyévben elszámolt amortizáció	11.629	11.629
Kivezetés	-5.249	-5.249
Egyenleg 2017.12.31-én	<u>126.757</u>	<u>126.757</u>

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek: 3-5 év

14. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2017.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2017.12.31	2016.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Angyal Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés építészmérnöki tevékenység	Magyarország	100,00	0,00
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	76,09	96,01
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	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
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	0,00
Gladiátor I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00	0,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
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
Property Service Kft. (korábban DÜP Délpesti Üzleti Park Kft.)	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Serverinfo Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
Servopro Kft. (korábban Property Service Kft.)	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Skylight City Kft. (korábban WPR Form Kft.)	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopianae-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Táblás Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	0,00
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
Winasset Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Wincenter Europe Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Windevelop Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2017.12.31	2016.12.31
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	99,34	98,68
WING IHC Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	0,00
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
Winhun Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Winpark Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
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	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Furmint Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Nonus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Secundus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
Wpropa Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
WPROP-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00	0,00

15. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

15.1 Részesedés közös vezetésű vállalkozásokban

A Csoportnak nem voltak közös vezetésű vállalatai 2017.12.31-én. A Csoport korábbi közös vezetésű vállalatát, a Chem-Deal Kft.-t a fővárosi cégbíróság a végelszámolási eljárás végeztével 2015. október 27-én törölte a cégnyilvántartásból.

15.2 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2017.12.31-én a következők:

Közös vezetésű vállalkozás / Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2017.12.30 (2016.12.31))
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:

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Eszközök összesen	50.595.261	47.024.460
Kötelezettségek összesen	-35.967.017	-41.591.985
Nettó eszközök	14.628.244	5.432.475
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	2.937.049	1.318.649

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó Időszak	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó Időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Összes árbevétel	24.176.728	22.368.915
Tárgyidőszaki eredmény összesen	9.778.539	2.380.866
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	1.954.241	647.662

16. Egyéb eszközök

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Aktív időbeli elhatárolások	454.959	619.568
Beruházásokra adott előlegek	341.513	1.155.061
	796.472	1.774.629
Éven belüli	796.472	1.774.629
	796.472	1.774.629

17. Egyéb pénzügyi eszközök

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Egyéb tartósan adott kölcsönök	0	332.001
	0	332.001

18. Készletek

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Alapanyagok	44.351	17.379
Áruk	41.483	41.271
	85.834	58.650

19. Vevők és egyéb követelések

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Vevőkövetelések	4.267.275	1.899.290
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-22.527	-61.689
	4.244.748	1.837.601
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	2.863.795	1.741.712
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	1.745.991	1.055.655
Adott foglaló	1.302.588	0
Osztalék előleg	811.793	373.910
ÁFA követelés	405.042	365.286
Engedményezésből eredő követelés	174.491	366.881
Egyéb adó- és járulék követelések	35.695	14.133
Egyéb	23.074	107.081
	7.362.469	4.025.198
	11.607.217	5.862.799

Az egyéb rövid lejáratú kölcsönök, az osztalékelőleg és az egyéb sorok 2016.12.31-i egyenlege az előző évi beszámolóban tévesen került bemutatásra. A fenti táblázatban a javított összegek szerepelnek.

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

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	3.549.561	1.289.688
1-60 napja lejárt	446.798	481.798
61-120 napja lejárt	109.559	48.114
Több, mint 120 napja lejárt	161.357	79.690
	4.267.275	1.899.290

19.1.2 Értékvesztett tételek korosító listája

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Nem lejárt	0	0
1-60 napja lejárt	384	0
61-120 napja lejárt	74	416
Több, mint 120 napja lejárt	22.069	61.273
	<u>22.527</u>	<u>61.689</u>

20. Jegyzett tőke

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Jegyzett tőke	5.000	5.000
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
A jegyzett tőke elemei		
50 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény	5.000	5.000
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

21. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Felhalmozott eredmény	30.066.220	26.523.657
Nyitó egyenleg	26.523.657	19.663.268
A Társaságra jutó eredmény	5.154.473	5.661.598
Osztalékfizetés	-2.212.294	-1.426.680
Leányvállalati részesedések értékesítése	600.384	2.625.471
Év végi egyenleg	<u>30.066.220</u>	<u>26.523.657</u>

22. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-740.131	-1.209.003
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	1.011.471	569.286
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-91.033	-100.414
Év végi egyenleg	<u>180.307</u>	<u>-740.131</u>

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 1.011.471 ezer Ft-tal csökkent, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 1.011.471 ezer Ft-tal növekedett. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke csökkent, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 91.033 ezer Ft-tal csökkent.

23. Nem ellenőrző részesedések

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	347.280	173.337
Részesedés a tárgyévi eredményből	-69.635	173.943
Év végi egyenleg	277.645	347.280

24. Hitelek

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Folyószámlahitelek	0	324.072
Bankhitelek	76.107.462	63.735.673
Hitelek kapcsolt felektől	1.229.065	76.473
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	2.014	1.437.769
	77.338.541	65.573.987
Rövid lejáratú	27.426.762	6.257.807
Hosszú lejáratú	49.911.779	59.316.180
		65.573.987

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 3,2%.

A pénzügyi lízing teljes összege pénzügyi lízing keretében beszerzett befektetési célú ingatlan finanszírozásához kapcsolódik. A lízingszerződés futamideje 25 év, melynek lejáratát 2033-ban esedékes. A Csoport 2017. év folyamán értékesítette a Serverinfo Kft-ben meglévő részesedését, mely leányvállalat a pénzügyi lízing kötelezettség kötelezettje volt, így a pénzügyi lízing kötelezettség kivezetésre került a konszolidált pénzügyi kimutatásokból.

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású kölcsönök. A referencia kamatlába magyar forintban kapott kölcsönök esetében a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott mindenkorijegybanki alapkamat, az Euróban nyújtott kölcsönök esetében EURIBOR. A kölcsönökből 78.751 ezer Ft hosszú lejáratú, lejáratát 2018. december 31. utáni, 1.150.314 ezer Ft összegű kölcsön rövid lejáratú, lejáratát 2018.12.31 előtti. A kapcsolt felektől kapott kölcsönök esetében a Csoportot biztosítéknyújtási kötelezettség nem terheli.

25. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tartozások kötvénykibocsátásból	12.405.600	11.209.161
	12.405.600	11.209.161

A WINGHOLDING Zrt. 2016.06.23 és 2017.03.17 között, négy sorozatban, nyilvános kibocsátás keretében, mindösszesen 40 millió Euro névértékű kötvényt bocsátott ki (2016.12.31: 36.040.000 Euro). A kötvények lejáratát 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. 2017-ben visszaváltás nem történt.

26. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	3.337.083	4.348.554
	3.337.083	4.348.554
	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	708.415	926.607
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	2.628.668	3.421.947
	3.337.083	4.348.554

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2017. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 3.337.083 ezer Ft-tal (2016.12.31-én 4.348.554 ezer Ft-tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 3.337.083 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

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Céltartalékok	1.502	154.069
	1.502	154.069

Céltartalékot a folyamatban lévő peres ügyekre, valamint a garanciális kötelezettségek miatt történő várható kifizetésekre képzett a Csoport. A céltartalékok változásának oka a korábbi években képzett 154.069 ezer Ft összegű céltartalék feloldása, valamint tárgyévben 1.502 ezer Ft összegű céltartalék képzése.

28. Egyéb kötelezettségek

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	909.553	862.621
	909.553	862.621

29. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	6.420.012	3.014.492
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1.098.525	1.231.877
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2.377.550	796.721
Kapott osztalékjelölés	1.124.299	0
Egyéb adó-, illeték- és járulék kötelezettségek	458.057	456.949
Vevőktől kapott előlegek	0	440
Egyéb	146.609	217.728
	12.161.004	5.718.207

30. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	646	1.435.755
Hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kapcsán	1.368	2.014
	2.014	1.437.769

Minimális lízingdíjak jelenértéke

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	646	1.435.755
1 éven túl de 5 éven belül	1.368	2.014
5 éven túl	0	0
	2.014	1.437.769

	Minimális lízingdíjak	
	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	773	1.435.896
1 éven túl de 5 éven belül	1.523	2.260
5 éven túl	0	0
	2.296	1.438.156
Ebből: jövőbeli finanszírozási költségek	282	387
Minimális lízingdíjak jelenértéke	2.014	1.437.769

A pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek teljes összege gépjármű finanszírozáshoz (2016: befektetési célú ingatlan lízingjéhez, valamint gépjármű finanszírozáshoz) kapcsolódik. A lízing tárgyát képező ingatlant tulajdonló leányvállalatot a Csoport 2017. év folyamán értékesítette.

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 eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

A Csoportra semmilyen külső tőkekövetelmény nem érvényes.

31.1.1 Az idegen tőke aránya

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	89.744.141	76.783.148
Készpénz és bankszámlák	-19.430.799	-19.038.176
Nettó idegen tőke	70.313.342	57.744.972
Saját tőke (ii)	30.529.172	26.135.806
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	43,4%	45,3%

(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

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	19.430.799	19.038.176
Kölcsönök és követelések	8.854.534	5.151.969
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi lízing kötelezettségek	2.014	1.437.769
Hitelek	77.336.527	64.136.218
Tartozások kötvénykibocsátásból	12.405.600	11.209.161
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	3.337.083	4.348.554

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 3,2% (lásd 24. számú jegyzet). A beszámolási időszakra jutó fizetett kamat 2.660.822 ezer Ft. A kamatláb 1%-os változása esetén a fizetendő kamat éves összege 513.389 ezer Ft-tal változna.

A hitelek változó kamata miatt a Csoport a fentiek szerint ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 3.337.083 ezer Ft (2016.12.31-én 4.348.554 ezer Ft). (lásd 26. számú jegyzet). A kamatlábak 100 bázisponttal történő változása esetén az egyéb pénzügyi kötelezettségek értéke 1.021.662 ezer Ft-tal változna.

31.7 A likviditási kockázat kezelése

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

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.

2017.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Hitelek	32.309	11.875.950	15.518.503	28.276.755	21.635.024
Tartozások					
kötvénykibocsátásból	0	0	0	12.405.600	0
Kamat-swap ügyletek	-1.854	-242.753	-463.808	-1.568.634	-1.060.034
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

32. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

32.1 Kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2017.12.31 ezer Ft	2016.12.31 ezer Ft
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	1.229.065	76.473
	1.229.065	76.473

A kölcsönökből 78.751 ezer Ft hosszú lejáratú, lejáratára 2018. december 31. utáni, 1.150.314 ezer Ft összegű kölcsön rövid lejáratú, lejáratára 2018.12.31 előtti.

32.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2016. január 1-től 2016. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Igazgatóság	13.530	13.530
Felügyelő Bizottság	0	0
	13.530	13.530

33. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2017.12.31	2016.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	19.430.799	18.995.127
Befektetési jegyek	0	43.049
Folyószámlahitelek	0	-324.072
	19.430.799	18.714.104

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 bérleti időszak lejártakor.

A Csoport által a befektetési célú ingatlanokon - melyek mindegyike operatív lízing keretében lett bérbe adva - elért, bérleti díjból származó bevételek 9.462.739 ezer Ft-ot (2016.: 10.058.837 ezer Ft) tettek ki.

36. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően a Csoport értékesítette a Wepmark Kft-ben meglévő részesedését, ezzel a Wepmark Kft. tulajdonában lévő befektetési célú ingatlant. Az ingatlant a Csoport azok könyv szerinti értékénél (12.254.794 ezer Ft) magasabb értéken értékesítette, így a beszámoló módosítása ezen értékesítések következtében nem szükséges. A beszámolási időszakot követően a Csoport megvásárolta a Magnum Hungaria Invest Kft. és a Manhattan Development Global Kft. üzletrészeinek 100%-át. A beszámolási időszakban a Csoport az üzletrész adásvételi szerződések biztosítékeként foglalót fizetett, mely az egyéb követelések között került bemutatásra (19. számú jegyzet)

37. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2018. április 23-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.

38. A vállalkozás folytatásának elve

A Csoport rövid lejáratú kötelezettségeinek összege 8.500.762 ezer Ft-tal meghaladja a csoport forgóeszközeinek összegét. Ennek oka, hogy a Csoport fordulónap után értékesített befektetési célú ingatlant tulajdonló leányvállalata hitelének összege (10.927.434 ezer Ft) a rövid lejáratú hitelek között került bemutatásra. A Csoport a hiteleket a jelen beszámoló elfogatásáig visszafizette. A vállalkozás folytatásának elve nem sérül.