

WINGHOLDING Zrt.

*Konszolidált pénzügyi kimutatás
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Jelentés a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 827.385.457 E Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény 12.340.550 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 2020. 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálatieljárások
Tartozások kötvénykibocsátásból	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 26. megjegyzésében) A Csoport 215.105.309 E Ft értékben mutat ki tartozásokat szabályozott piacra bevezetett kötvénykibocsátásból 2020. 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.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták: -a kötvénykibocsátásból származó tartozások elszámolással kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és vizsgálata, -külső megerősítést kértük a kötvény kibocsátását végző szervezettől a kibocsátott kötvények forgalomban lévő darabszámár és névértékére vonatkozóan, -a kötvénykibocsátásból származó amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek egyenlegének, valamint a kapcsolódó kamat- és árfolyam elhatárolások felülvizsgálata, -vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2020. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak, amelyeket a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, valamint az Éves jelentésből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre, de nem tartalmazzák a konszolidált pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

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

kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2020. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2020. április 28-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a WINGHOLDING Zrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 11 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 2021. április 28-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

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

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

Budapest, 2021. április 28.



.....
Bodor Kornél

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

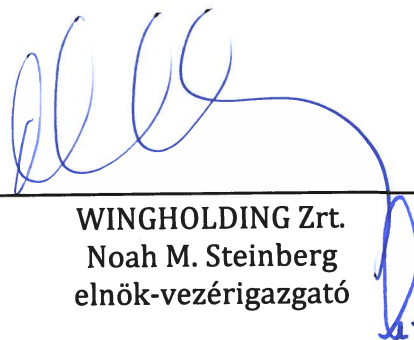
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005343

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2020. 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, 2021. április 28.

TARTALOM

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	3
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS	8
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	10
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	12
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	13
JEGYZETEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ.....	15
1. Általános információ	15
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása	15
3. Lényegesebb számviteli elvek	17
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai	28
5. Befektetésből származó bevétel	29
6. Vevői szerződésekből származó árbevétel.....	29
7. Szegmens információk	30
8. Egyéb bevételek és ráfordítások	33
9. Pénzügyi bevételek	34
10. Pénzügyi ráfordítások	34
11. Jövedelemadók	34
12. Ingatlanok, gépek és berendezések	38
13. Befektetési célú ingatlanok.....	40
14. Goodwill.....	41
15. Egyéb immateriális javak	43
16. Leányvállalatok	44
17. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban	51
18. Egyéb pénzügyi eszközök.....	53
19. Készletek	53
20. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és megszűnő tevékenység.....	54
21. Vevők és egyéb követelések	56
22. Jegyzett tőke	57
23. Felhalmozott eredmény és osztalék	57
24. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka	58
25. Nem ellenőrző részesedések	58
26. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	58
27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek	60
28. Céltartalékok.....	60
29. Egyéb kötelezettségek	61
30. Szállítók és egyéb kötelezettségek.....	62
31. Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	62
32. A finanszírozási tevékenységből eredő kötelezettség változásai	63
33. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai	63
34. Leányvállalatok értékesítése	65
35. Leányvállalatok felvásárlása.....	66
36. Pénzügyi instrumentumok	68
37. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	75
38. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások.....	77
39. Pénz és pénz-egyenértékesek	77
40. Operatív lízingszerződések.....	77
41. Beszámolási időszakot követő események	78
42. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	80
43. Egyéb információk	80
44. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása	80

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2020. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	5	54.298.315	17.549.951
Vevői szerződésekből származó árbevétel	6	117.086.143	23.942.615
Bevételek		171.384.458	41.492.566
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások		-95.118.283	-19.087.894
Értékcsökkenés és amortizáció	12	-1.482.193	-955.396
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	38	-7.459.897	-3.835.006
Igénybevett szolgáltatások		-13.832.164	-3.551.525
Egyéb bevételek (+) és ráfordítások (-)	8	-2.118.980	5.233.173
Pénzügyi bevételek	9	478.678	504.932
<i>Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat</i>		478.678	504.932
Pénzügyi ráfordítások	10	-13.576.825	-5.287.773
<i>Ebből az effektív kamatláb módszerrel számított kamat</i>		-13.532.707	-5.249.791
Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó nyereség (+)/veszteség (-)		329.306	-139.048
Egyéb költségek		-434.555	-419.302
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	17	-592.370	7.150.419
Nem realizált árfolyamnyereség (+)/ árfolyamveszteség (-)		-22.401.390	-2.110.819
Folytatódó tevékenység adózás előtti eredménye		15.175.785	18.994.327
Jövedelemadó	11	-3.870.748	-644.490
Folytatódó tevékenység tárgyévi eredménye		11.305.037	18.349.837
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye	20	1.162.373	699.143
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		12.467.410	19.048.980
Folytatódó és megszűnő tevékenység eredményéből:			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		9.715.768	18.436.486
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2.751.642	612.494
		12.467.410	19.048.980

KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

A 2020. december 31-én végződő évről - folytatás	Jegyzet	2020. december 31.	2019. december 31.
		ezer Ft	ezer Ft
FOLYTATÓDÓ ÉS MEGSZŰNŐ TEVÉKENYSÉG			
TÁRGYÉVI EREDMÉNYE		12.467.410	19.048.980
Egyéb átfogó jövedelem			
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		1.400.376	624.450
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása		-1.678.281	-778.764
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás		151.045	70.088
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem		-126.860	-84.226
Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		12.340.550	18.964.754
Teljes átfogó eredményből			
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		9.476.341	18.352.260
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2.864.209	612.494
		12.340.550	18.964.754

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2020. december 31-én	Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	12	9.412.412	7.290.286
Befektetési célú ingatlanok	13	444.110.258	399.081.780
Goodwill	14	607.015	2.291.228
Egyéb immateriális javak	15	361.849	9.113.896
Befektetések társult vállalkozásokban	17	26.171.907	21.567.161
Halasztott adó eszközök	11	5.539.522	4.987.823
Egyéb pénzügyi eszközök	18	19.668.966	8.999.650
Befektetett eszközök összesen		505.871.929	453.331.824
Forgóeszközök			
Készletek	19	97.143.038	112.092.393
Vevők és egyéb követelések	21	22.469.876	30.261.253
Adókövetelések	11	576.402	280.076
Egyéb pénzügyi eszközök	18	1.055.746	6.682.817
Készpénz és bankszámlák	37	71.730.148	87.233.433
Forgóeszközök összesen		192.975.210	236.549.972
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	20	128.538.318	1.941.069
Eszközök összesen		827.385.457	691.822.865

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

2020. december 31-én – folytatás	Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	22	5.000	5.000
Tartalékok	24	-2.306.119	-778.883
Felhalmozott eredmény	23	117.988.946	113.717.981
Átváltási tartalék		2.024.826	624.450
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke		117.712.653	113.568.548
Nem ellenőrző részesedések	25	53.787.258	56.554.656
Saját tőke összesen		171.499.911	170.123.204
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	26	396.029.024	343.162.674
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	27	4.987.686	3.509.594
Halasztott adó kötelezettségek	11	27.241.537	24.311.454
Céltartalékok	28	4.321.297	4.623.758
Egyéb kötelezettségek		13.933.232	9.747.017
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		446.512.776	385.354.497
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29	29.464.937	41.876.438
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	26	82.545.774	45.622.268
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	27	1.081.735	881.544
Adókötelezettségek	11	131.628	678.091
Céltartalékok	28	2.750.155	8.083.430
Egyéb kötelezettségek	29	32.452.965	39.203.393
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		148.427.194	136.345.164
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	20	60.945.576	0
Összes kötelezettség		655.885.546	521.699.661
Források összesen		827.385.457	827.286.367

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2020. december 31-én végződő évről	Jegyzet	Jegyzett tőke	Cash flow		Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka	Felhalmozott eredmény	A Társaságra jutó	Nem ellenőrző részesedések	Összesen
			ezer Ft	ezer Ft		ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2018.12.31-én		5.000	-70.207		0	101.153.565	101.088.358	508.827	101.597.185
Teljes átfogó eredmény		0	-708.676		624.450	18.436.486	18.352.260	612.494	18.964.754
Osztalék	23	0	0		0	-5.872.070	-5.872.070	0	-5.872.070
Cégszárlás során keletkezett külső tulajdonos részesedése	25	0	0		0	0	0	54.306.335	54.306.335
Tőkeemelés leányvállalatban	25	0	0		0	0	0	1.127.000	1.127.000
Egyenleg 2019.12.31-én		5.000	-778.883		624.450	113.717.981	113.568.548	56.554.656	170.123.204
Teljes átfogó eredmény		0	-1.527.236		1.400.376	9.715.768	9.588.908	2.751.642	12.340.550
Osztalék	23	0	0		0	-1.378.430	-1.378.430	0	-1.378.430
Leányvállalat részesedés növelés	23, 25	0	0		0	-2.297.043	-2.297.043	-13.041.406	-15.338.449
Leányvállalati részesedés értékesítése	23, 25	0	0		0	-1.769.330	-1.769.330	6.395.366	4.626.036
Tőkeemelés leányvállalatban	25	0	0		0	0	0	1.127.000	1.127.000
Egyenleg 2020.12.31-én		5.000	-2.306.119		2.024.826	117.988.946	117.712.653	53.787.258	171.499.911

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2020. december 31-én végződő évről		Jegyzet	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Működési cash-flow				
Tárgyévi eredmény			12.340.548	18.964.754
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)			4.308.407	776.498
Részesedés társult vállalkozások eredményéből			764.369	-6.205.991
Befektetési tevékenység eredménye			-546.502	0
Eredményben elszámolt negatív goodwill			0	-9.688.512
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások			8.488.052	5.287.773
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel			4.259.868	-5.796.750
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye			-811.585	-1.313.387
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása			-40.625.927	3.178.917
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)			2.148.768	708.676
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása			43.109	276.390
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja			1.482.163	1.375.378
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-) / vesztesége (+)			21.608.983	3.155.959
Leányvállalatok átváltásának árfolyamvesztesége			0	-673.292
			13.460.253	10.046.413
A működőtőke változásai				
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	21		-11.991.032	2.465.957
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	19		13.589.591	1.910.500
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)			-448.837	-1.053.122
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	30		-10.712.502	334.244
Céltartalékok növekedése	28		-5.625.329	1.355.288
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)			-5.307.922	-13.550.169
Működési tevékenységből származó pénzáramlás			-7.035.778	1.509.112
Finanszírozási ráfordítások	10		-14.002.502	-5.287.773
<i>Melyből a fizetett kamat</i>			-14.002.502	-5.287.773
Fizetett jövedelemadó			-2.199.945	-265.560
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-23.238.225	-4.044.221

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**A 2020. december 31-én végződő évről –
folytatás****Jegyzet****2020. december
31.****2019. december 31.**

ezer Ft

ezer Ft

Befektetési tevékenységből származó cash-flowEgyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) /
visszafizetése (+)

-18.473.142

20.510.154

Befektetés társult vállalkozásokba

0

0

Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott
eszközzé

20

-3.597.509

0

Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és
osztalékjelőleg

0

6.377.297

Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok
beszerzésével kapcsolatos kifizetések

12, 13

-114.144.051

-31.690.714

Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok
értékesítésének bevétele

4.699.550

1.359.092

Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések

15

-71.318

-28.466

Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok
felvásárlásakor

35

-552.850

-44.391.580

Nettó pénz beáramlás leányvállalatok
értékesítésekor

34

2.758.269

32.621.932

Befektetési tevékenységek során bejövő nettó
pénzáramlás

-129.381.051

-15.242.285

Pénzügyi műveletekből származó cash-flow

Részvénykibocsátás bevétele

25

1.127.000

1.127.000

Hitelfelvétel

32

199.791.695

86.162.567

Hiteltörlesztés

32

-64.311.904

-13.950.259

A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék

23

-1.378.430

-5.872.070

Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó
pénzáramlás

135.228.361

67.467.238

Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-)
/ növekedése (+)

-17.390.914

48.180.731

Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején

39

87.233.433

38.594.374

Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben
tartott egyenlegekre

1.887.629

458.328

Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén

39

71.730.148

87.233.433

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 16. számú jegyzet tartalmazza. A Társaság székhelye a 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatt található, a Társaság cégjegyzékszáma 01-10-046503. A WINGHOLDING Zrt. fő részvényese a DAYTON-Invest Kft. A DAYTON-Invest Kft., egyszemélyes végső tulajdonosa Veres Tibor.

Jelen pénzügyi kimutatásban szereplő adatok – eltérő jelzés hiányában – ezer forintban kerülnek bemutatásra. A külföldi tevékenységek a 3. megjegyzésben található számviteli politikában foglaltaknak megfelelően kerültek bemutatásra.

A Csoport internetes honlapja: www.wing.hu

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

A, Az IFRS standardok 2020. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

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

- **A Koncepcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban** – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 “Pénzügyi kimutatások prezentálása” és IAS 8 “Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standardok módosításai** – A lényegesség definíciója – az EU által elfogadva 2019. november 29-én (hatályba lép 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok”, IAS 39 “Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés” és IFRS 7 “Pénzügyi instrumentumok: közzétételek” standardok módosításai** – kamatláb benchmark reform – az EU által elfogadva 2020. január 15-én (hatályba lép a 2020. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 3 “Üzleti kombinációk” standard módosítása** – Üzleti tevékenység definíciója – az EU által elfogadva 2020. április 21-én (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakba esik, valamint az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező eszközbeszerzésekre),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosításai** – Koronavírussal kapcsolatos bérleti engedmények – az EU által elfogadva 2020. október 9-én (hatályba lép 2020. június 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai IFRS 9 halasztással** – az EU által elfogadva 2020. december 15-én (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 standardok módosításai** – Kamatláb benchmark reform 2. fázis – az EU által elfogadva 2021. január 13-án (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

- **IFRS 17 „Biztosítási szerződések” standard** (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása** – Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek besorolása (hatályba lép a 2023. január 1-jével vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 3 „Üzleti kombinációk”; IAS 16 „Ingatlanok, gépek és berendezések”; IAS 37 „Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standardok módosításai** – Éves fejlesztések (hatályba lép 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard és IFRS Practice Statement 2 módosításai** – Számviteli politikák közzététele (hatályba lép 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 8 „Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai** – Számviteli becslések meghatározása (hatályba lép 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 16 „Lízingek” standard módosítási javaslatai** – Koronavírussal kapcsolatos bérleti engedmények 2021. június 30-át követően (hatályba lép 2021. április 1-jén),
- **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 10 „Konzolidált 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),

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

3. Lényegesebb számviteli elvek

A pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

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

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

A Csoport funkcionális és prezentálási pénzneme a magyar forint.

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatást a vállalkozás folytatásának elve alapján készíti el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készülnek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat és a befektetési célú ingatlanokat, melyek valós értéken szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásában. A konszolidált átfogó jövedelemkimutatás 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 vezetés becsléssel él a következő tételek kapcsán: befektetési célú ingatlanok valós értéke (13. megjegyzés), ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartama, maradványértéke (12. megjegyzés). 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 Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó felett, ha az abban való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

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

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

A Csoport a leányvállalatok által generált eredményt az ellenőrzés megszerzésétől a leányvállalatok esetleges elidegenítéséig mutatja ki a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Amennyiben egy leányvállalat a konszolidált számviteli politikától eltérő számviteli politikát alkalmaz, úgy az adott leányvállalat adatai módosításra kerülnek a Csoport számviteli politikájának való megfelelés érdekében.

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 pénzügyi helyzet kimutatásban a devizában fennálló monetáris tételeit a pénzügyi kimutatás fordulónapján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett hivatalos devizaárfolyamon értékeli. A devizában jelentkező bevételek, illetve ráfordítások az ügylet napján fennálló árfolyamon kerülnek értékelésre. Az esetleges árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség a konszolidált átfogó jövedelemkimutatásban kerül kimutatásra.

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

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

a jövőbeni jövedelemtermelő használat érdekében folytatott eszközberuházásokra vonatkozó, devizahitelekkel kapcsolatos árfolyam-különbözetek az adott eszközök költségei között jelennek meg, amennyiben azok a devizahitelekkel kapcsolatos kamatköltség korrekciójának tekinthetők;

egyes devizakockázatok fedezetére vonatkozó tranzakciókkal kapcsolatos árfolyam-különbözetek; továbbá olyan külföldi érdekeltségtől kapott vagy számára fizetendő monetáris tételre vonatkozó árfolyam-különbözetek, amelyekkel kapcsolatban a rendezést nem tervezik és a közeljövőben nem is valószínű (amely ezáltal egy külföldi érdekeltségbe történő nettó befektetés részeként értelmezhető), és amelyek kezdetben az egyéb átfogó eredményben kerülnek elszámolásra, majd a monetáris tételek rendezésekor átvezetésre kerülnek a saját tőkéből az eredménybe.

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

Külföldi érdekeltség értékesítése (tehát vagy egy külföldi tevékenységben a Csoport által birtokolt teljes érdekeltség értékesítése, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló leányvállalat ellenőrzés elvesztését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló közös vezetésű vállalkozás feletti közös ellenőrzés megszűnését eredményező, vagy egy külföldi tevékenységet magában foglaló társult vállalkozás feletti jelentős befolyás megszűnését eredményező értékesítés) esetén, az adott tevékenység kapcsán a Csoport tulajdonosainak tulajdonítható összes tőkében halmozott árfolyam-különbözet átsorolásra kerül az eredménybe. Továbbá egy leányvállalat részleges értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport leányvállalat feletti

ellenőrzésének elvesztését, az adott tevékenység kapcsán a halmozott árfolyam-különbözet Csoportnak tulajdonítható arányos része a nem ellenőrző részesedésekhez kerül újbóli hozzárendelésre és nem kerül elszámolásra az eredményben. Minden egyéb részleges értékesítés esetén (azaz társult vállalkozások, illetve közös vezetésű vállalkozások olyan értékesítése esetén, amely nem eredményezi a Csoport jelentős befolyásának illetve közös ellenőrzésének elvesztését) a halmozott árfolyam-különbözetek arányos része átsorolásra kerül az eredménybe.

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

3.4 Üzleti kombinációk

A leányvállalatok és üzletrészek felvásárlása akvizíciós vételi módszerrel kerül elszámolásra. Az egyes üzleti kombinációk során megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek értékelése az akvizíció napján érvényes valós értéken történik. A felvásárlásokkal kapcsolatos költségek – a hitelviszonyt vagy tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok kibocsátásának költségeinek kivételével – felmerüléskor egyösszegben az eredmény terhére kerülnek elszámolásra.

3.5 Befektetés társult vállalkozásokban

Társult vállalkozásnak minősül az olyan vállalkozás, amelyben a Csoport jelentős befolyással bír, és amely nem leányvállalat, és nem közös vezetésű vállalkozásban meglévő érdekeltség. Jelentős befolyásnak minősül a befektetés befogadó társaság pénzügyi és működési eljárásaival kapcsolatos döntéseiben való részvétel, anélkül, hogy azok felett a Csoport ellenőrzést gyakorolna.

A társult vállalkozásokat a Csoport tőkemódszerrel értékeli, amely alapján a társult vállalkozásban lévő befektetést kezdeti megjelenítéskor bekerülési értéken jeleníti meg, majd a könyv szerinti értéket növeli vagy csökkenti a társult vállalkozás akvizíció óta keletkezett eredményének a Csoportot megillető arányos részével. A Csoportnak a társult vállalkozások eredményéből való részesedését a Csoport a saját eredményében számolja el. A társult vállalkozástól kapott osztalék a befektetés könyv szerinti értékét csökkenti. A Csoport részesedése a társult vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből a Csoport saját egyéb átfogó jövedelmében kerül elszámolásra. A társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelemének részesedése magában foglalja az ingatlanok, gépek és berendezések átértékelésének vagy az átszámítási különbözet változását.

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

- (a) Ha a társult vállalkozás leányvállalattá válik, a Csoport az IFRS 3 Üzleti kombinációk és az IFRS 10 szerint számolja el befektetését.
- (b) Ha a korábbi társult vállalkozásban lévő megtartott érdekeltség már nem minősül jelentős befolyásnak, és a megtartott részesedést a csoport az IFRS 9 előírásaival összhangban valós értéken értékeli. A Csoport az eredményben számolja el a következők bármely különbségét:
 - a. a megtartott érdekeltség valós értéke és a társult vállalkozásban lévő érdekeltségrész elidegenítéséből származó bevételek; és
 - b. a befektetés könyv szerinti értéke abban az időpontban, amikor a tőkemódszer alkalmazása megszűnt.

Ha a Csoport felhagy a tőkemódszer használatával, akkor az általa az adott befektetés kapcsán az egyéb átfogó jövedelemben korábban elszámolt összegeket ugyanazon az alapon számolja el, mint amely akkor lenne előírva, ha a korábbi társult vállalkozás a kapcsolódó eszközöket és kötelezettségeket közvetlenül idegenítette volna el.

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

3.6 Goodwill

Egy üzleti kombináció során megszerzett goodwill az ellenőrzési jog megszerzésének napján (a felvásárlás napján) kerül elszámolásra eszközként. A goodwill a kifizetett ellenérték, a felvásárolt társaságban fennálló nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tőkerészesedés valós értékének összege csökkentve a felvásárolt azonosítható eszközeinek és az átvállalt kötelezettségeinek felvásárláskori valós értékével.

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 az IFRS-ekkel összhangban nem számol el amortizációt, de legalább éves gyakorisággal felülvizsgálja értékvesztés szempontjából. Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport minden olyan pénztermelő egységéhez goodwillt rendel, amely várhatóan bevételhez jut az együttműködés nyújtotta szinergiáknak köszönhetően. Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente történik, vagy ennél gyakrabban, amennyiben 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 visszairásra.

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

A megszerzett eszközök valós értékének meghatározása hosszabb időt vehet igénybe. Az IFRS 3 szabályaival összhangban a Csoport a megszerzett nettó eszközök értékét – és ennek következtében a keletkező goodwillt vagy negatív goodwillt – az akvizíciótól számított egy éven belül véglegesíti (értékelési időszak). Az értékelési időszakban kibocsátott pénzügyi kimutatásokban a nettó eszközök és a goodwill (negatív goodwill) értékét a Csoport a kibocsátáskori legjobb becslése szerinti értéken szerepelteti, azonban ez a becslés az értékelési időszak alatt változhat. Ezeket a változtatásokat – összhangban az IFRS 3 és az IAS 8 szabályaival – nem hibajavításként, hanem értékelési időszak szerinti módosításként kezeli a Csoport.

3.7 Vevői szerződésekből származó árbevétel

3.7.1 A beruházási szerződésekből származó árbevétel

A beruházási szerződések tekintetében a teljesítési kötelelem folyamatosan kerül kielégítésre. A teljesítési kötelmen elért előrehaladást a Csoport az input módszerrel méri, ahol figyelembe veszik a felhasznált erőforrásokat, a ledolgozott órákat és a felmerült költségeket. A Csoport a bevételt az adott teljesítési kötelelem

teljesítéséhez szükséges összes várható ráfordítás arányában számolja el. A szerződő felek mérőföldköveket határoznak meg a beruházási szerződésekben. A meghatározott mérőföldkő elérése esetén a Csoport a bevételt kiszámlázza a vevő részére. A kivitelezés számlázásáig a Csoport az elvégzett munkát szerződéses eszközként mutatja be, a számlázást követően átsorolja a vevőkövetelések közé.

3.7.2 Szállodai szolgáltatás árbevétele

E tevékenység keretében a Csoport szállodai, vendéglátó-ipari szolgáltatásokat nyújt. A szállodai szolgáltatásokból származó bevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átadásra került az ügyfél részére. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely tükrözi azt az ellenértéket, amelyet a Csoport várhatóan jogosultságot szerez.

3.7.3 Ingatlan üzemeltetés árbevétele

Az ingatlan üzemeltetésből származó árbevétel kapcsán a teljesítési kötelelem folyamatosan kerül kielégítésre. A teljesítés százalékos arányát a Csoport a ledolgozott órák és/vagy a felmerült költségek alapján határozza meg.

3.7.4 Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése

Csoport a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevételt akkor számolja el, amikor a teljesítési kötelelem kielégítésre kerül. A teljesítési kötelelem akkor teljesül, amikor az ingatlan átadásra kerül a vevő részére, amely az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján történik meg.

3.8 Befektetésekből származó bevétel

3.8.1 Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból

A Csoport a lízingdíjakból származó jövedelmet lineárisan, az IFRS 16 követelményeinek megfelelően jeleníti meg (3.9.1. megjegyzés).

3.8.2 A befektetési célú ingatlan és a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének nyeresége

A Csoport akkor vezeti ki a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatot, amikor elveszíti az irányítást a leányvállalat felett, és ezzel párhuzamosan a Csoport elszámolja a leányvállalat eladásából származó nyereséget.

3.8.3 A befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli a Csoport. A valós érték változása a befektetési bevételek között kerül bemutatásra.

3.9 Lízingügyletek

3.9.1 A Csoport, mint lízingbe adó

A lízingszerződések pénzügyi lízingként kerülnek bemutatásra, amennyiben a lízing során lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázat és haszon átadásra kerül a lízingbevevő részére. Minden egyéb lízingszerződés operatív lízingként kerül bemutatásra.

A Csoport kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban követelésként mutatja ki a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben. A pénzügyi lízingből származó eredmény a lízing futamideje alatt kerül elszámolásra, és ennek megfelelően mutatja az állandó

megtérülést a Csoport nettó aktuális lízingbefektetésén. A pénzügyi lízingkövetelések kezdeti értékelése tartalmazza a közvetlen költségeket, így például a jutalékokat.

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

3.9.2 A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

A lízingkötelezettség értéke a kezdőnapon a kezdőnapig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértéke a lízing belső kamatlábjával, vagy ha erről nem rendelkezik a szerződés, akkor a járulékos lízingbevevői kamatlájjal diszkontálva. A Csoport a kezdeti megjelenítést követően a lízingkötelezettséget növeli az időszaki kamattal, illetve csökkenti a kifizetett lízingdíjak értékével.

A használatijog-eszköz értéke kezdőnapon a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értéke növelve a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakkal, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel, a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségeivel és az eszköz leszereléséhez, elszállításához, a helyszín helyreállításához vagy a mögöttes eszköz lízingfeltételekben előírt állapotának helyreállításához kapcsolódó költségeivel, kivéve, ha e költségek készletek előállítására érdekében merültek fel.

3.10 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.

3.11 Jövedelemadó

A vállalkozási jövedelemadó-ráfordítást a fizetendő és a halasztott adó összege alkotja. Magyarországon a társasági adó kulcsa a 2017. üzleti évtől kezdődően az egyedi adóalap 9%-a. A lengyelországi leányvállalatokra 19% társasági adókulcs vonatkozik.

3.11.1 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.

A Csoport csak akkor számítja be a tényleges adóköveteléseit és tényleges adókötelezettségeit egymással szemben, ha a Társaság:

- (a) jogszabályilag kikényszeríthető joggal bír a kimutatott összegek beszámítására; és
- (b) nettó alapon kívánja rendezni azokat, vagy egyidejűleg kívánja a követelést realizálni és rendezni a kötelezettséget.

3.11.2 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 Csoport halasztott adókötelezettséget számol el a leányvállalatokba és társult vállalkozásokba történő befektetésekhez kapcsolódó összes adóköteles átmeneti különbözet után, kivéve, ha az anyavállalat képes ellenőrizni az átmeneti különbözet felhasználásának ütemezését, és valószínű, hogy az átmeneti különbözet a belátható jövőben nem fordul vissza.

A Csoport halasztott adókövetelést számol el a leányvállalatokba és a társult vállalkozásokba történő befektetésekből eredő összes levonható átmeneti különbözet után, olyan mértékben és csak akkor, ha valószínű, hogy az átmeneti különbözet a belátható jövőben visszafordul, és rendelkezésre fog állni olyan adóköteles nyereség, amellyel szemben a levonható átmeneti különbözet felhasználható.

A halasztott adó eszközök nyilvántartási értékét minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja és csökkenti a Csoport olyan mértékben, 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.

3.11.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

A fizetendő és halasztott adó ráfordításként vagy bevételeként kerül elszámolásra a tárgyévi eredményben, kivéve akkor, ha olyan tételekhez kapcsolódnak, melyek az eredményen kívül kerülnek elszámolásra (akár az egyéb átfogó jövedelmen 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.

3.12 Ingatlanok, gépek és berendezések

Az árutermeléshez, szolgáltatásnyújtáshoz vagy adminisztratív célokból használt ingatlanok megjelenítése 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 eszközhez, az ilyen eszközök esetében is akkor kerül sor értékcsökkenési leírásra, amikor az eszköz használatra kész állapotba kerül.

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 hatása a jövőre nézve kerül figyelembe vételre.

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

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

3.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

3.14 Immateriális javak

3.14.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.14.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

Az üzleti kombináció keretében megszerzett és a goodwilltől elkülönítve kimutatott immateriális javak kezdeti megjelenítése a beszerzés napján valós értéken történik (ez minősül bekerülési értéknek).

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

3.15 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.

3.16 Készletek

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

3.17 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.

Hátrányos szerződések esetén a Csoport céltartalékot képez, ha valószínű, hogy a teljes költség meghaladja a szerződéses bevételeket.

3.18 Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

3.18.1 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

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

A Csoport a fedezeti elszámolásra az IFRS 9 előírásait alkalmazza. A cash flow fedezeti ügyletként megjelölt és minősített derivatívák és egyéb minősített fedezeti instrumentumok valós értékében bekövetkezett változások hatékony részét a Csoport az egyéb átfogó jövedelemben számolja el. A Csoport a halmozott valós érték különbözetet a cash flow fedezeti tartalékok soron mutatja ki. A fedezeti hatékonytalansághoz kapcsolódó nyereség vagy veszteség az eredmény javára vagy terhére kerül elszámolásra, amely az „egyéb nyereség és veszteség” soron szerepel az átfogó jövedelem kimutatásában. A korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a saját tőkében felhalmozott összegeket akkor sorolja át a Csoport az eredménybe, amikor a fedezett tétel érinti az eredményt, ugyanazon a soron, ahol a fedezett tétel kerül elszámolásra. A Csoport megszünteti a fedezeti ügyletek elszámolását, ha a fedezeti kapcsolat már nem felel meg a minősítési kritériumoknak, vagy amikor a fedezeti instrumentum lejár, eladják, megszüntetik vagy lehívják.

3.20 Egyéb átfogó jövedelemmel (FVTOCI) vagy eredménnyel szemben (FVTPL) valós értéken értékelt értékpapírok

a) Az Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok (FVTOCI)

A kereskedési céllal tartott tőkeinstrumentumokat a Csoport az eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) értékeli. Ha a tőkeinstrumentumot nem kereskedési céllal tartják, a Csoport a kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul dönthet úgy, hogy ezt a tőkeinstrumentumot az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken (FVTOCI) értékeli. Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt tőkeinstrumentumokat kezdetkor a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken jeleníti meg a Csoport. Ezt követően a Csoport a tőkeinstrumentumokat valós értéken értékeli, a valós értékben bekövetkező változásokat az egyéb átfogó jövedelemben számolja el. A halmozott átértékelésből származó nyereség vagy veszteség a tőkeinstrumentumok elidegenítésekor nem sorolható át az eredménybe, azt a Csoport az eredménytartalékba sorolja át.

Azokat az adósságinstrumentumokat, amelyeket a szerződéses cash flow-k beszedésének és a pénzügyi eszközök eladásának céljából tart a Csoport, az FVTOCI értékelési elv alapján értékeli. Az adósságinstrumentumokat kezdetkor a Csoport a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken jeleníti meg. Ezt követően az adósságinstrumentumok könyv szerinti értékében bekövetkező változásokat, amelyek az árfolyamnyereségek vagy veszteségek, az értékvesztés képzés vagy visszairás és az effektív kamatláb módszerrel számított kamatbevételek következményei, az eredményben számolja el a Csoport. Ezen adósságinstrumentumok könyv szerinti értékének minden egyéb változását az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni.

b) Az Eredménnyel szemben valós értéken értékelt értékpapírok (FVTPL)

A tőkeinstrumentumokba történő befektetéseket a Csoport az eredménnyel szemben valós értéken értékeli, kivéve, ha a Csoport a tőkeinstrumentum valós értéken történő értékelését kezdeti megjelenítéskor az egyéb átfogó jövedelemmel szemben jelöli meg. A Csoport akkor választhatja ezt az opciót, ha a tőkeinstrumentumot nem kereskedési céllal tartja, illetőleg nem üzleti kombinációból származó függő ellenértékhez kapcsolódik.

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek nem felelnek meg az amortizált bekerülési érték kritériumainak vagy az FVTOCI kritériumoknak, azok FVTPL kategóriába tartoznak. Ugyanakkor az amortizált bekerülési érték vagy FVTOCI kritériumoknak megfelelő adósságinstrumentumok esetében a Csoport visszavonhatatlanul dönthet úgy kezdeti megjelenítéskor, hogy az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként (FVTPL) jelöli meg, ha ez megszüntet vagy lényegesen lecsökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát (számviteli meg nem felelést), amely ellenkező esetben előállt volna, ha az eszközök vagy kötelezettségek értékelése, vagy az azokon képződött nyereség vagy veszteség megjelenítése eltérő alapokon történik. A Csoport nem rendelkezik olyan adósságinstrumentummal, amelyet FVTPL értékelés alapján számolna el.

3.21 Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

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

Az amortizált bekerülési érték az az összeg, amelyen a pénzügyi eszközt vagy pénzügyi kötelezettséget a kezdeti megjelenítéskor meghatározzák, csökkentve a tőketörlesztéssel, növelve (vagy csökkentve) az ezen eredeti érték és a lejáratkori érték közötti különbséget effektívamatláb-módszerrel számított halmozott amortizációjával, és, pénzügyi eszközök esetén kiigazítva az esetleges elszámolt veszteséggel.

A pénzügyi eszközöket kezdetben valós értéken számolják el, a tranzakciós költséggel korrigálva, amely közvetlenül a pénzügyi eszköz megszerzésének tulajdonítható.

A pénzügyi eszközök kivezetésre kerülnek, ha a cash-flow-k-ra vonatkozó szerződéses jog lejár vagy az eszközök átadásra kerülnek. Amikor egy pénzügyi eszközt kivezetésre kerül, a könyv szerinti érték (a kivezetés dátumától számítva) és a kapott ellenérték közötti különbséget az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

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

A kamat elszámolása az effektív kamatmódszer alkalmazásával történik.

A Csoport a várható hitelezési veszteségeket az eszköz bruttó könyv szerinti értéke és a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábbal diszkontált becült jövőbeli cash-flow jelenérték közötti különbséggé méri. A kiigazításokat az eredményben értékvesztésként elszámolt nyereséggé vagy veszteséggé kell elszámolni.

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 2.291.228 ezer Ft, értékvesztést a Csoport a goodwill összegére vonatkozóan nem számolt el.

4.2 Tárgyi eszközök maradványértéke és hasznos élettartama

A 3.15 pontnak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja a tárgyi eszközök hasznos élettartamát. A pénzügyi év során a Csoport nem állapított meg olyan tényt, amely indokolttá tette volna az eszközök becsült hasznos élettartamának megváltoztatását.

5. Befektetésből származó bevétel

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti díjakból származó bevétel		
Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból	15.580.864	14.554.987
	<u>15.580.864</u>	<u>14.554.987</u>
Egyéb befektetésből származó bevételek		
Befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye	-540.512	5.796.750
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	-574.130	0
Befektetési célú ingatlanok tárgyévi átértékelése	40.625.927	-3.178.917
Egyéb (nem jelentős tételek összesítve)	-793.834	377.131
	<u>38.717.451</u>	<u>2.994.964</u>
	<u>54.298.315</u>	<u>17.549.951</u>

A Csoport 2020. év folyamán értékesítette az Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben és a Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alapban fennálló részesedését.

A befektetési célú ingatlanokból származó operatív lízing díj bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összege 9.343.372 ezer Ft (2019: 1.284.873 ezer Ft). A jövedelmet nem termelő befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó költségek összege 17.281 ezer Ft (2019: 7.440 ezer Ft).

6. Vevői szerződésekből származó árbevétel

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése	74.449.420	9.446.876
Ingatlan üzemeltetés árbevétele	32.776.415	5.107.096
Beruházási szerződésekből származó árbevétel	6.556.990	5.900.168
Szállodai szolgáltatás árbevétele	1.221.398	1.492.060
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	274.498	814.785
Alapkezelői tevékenység árbevétele	125.742	617.269
Tervezői, építésmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	221.939	233.115
Marketing szolgáltatás árbevétele	127.767	146.349
Egyéb árbevétel	1.331.975	184.897
	<u>117.086.143</u>	<u>23.942.615</u>

A beruházási szerződésekből származó bevételt a Csoport folyamatosan, az input módszer alkalmazásával számolja el. A vevői szerződések nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenseket, valamint visszaküldési jogot.

A beruházási szerződésekhez kapcsolódóan elszámolt árbevétel időbeli ütemezése összhangban van a hozzájuk kapcsolódó teljesítési kötelek kifizetési ütemezésével.

7. Szegmens információk

Vezetési szempontból a Csoport hét fő szegmensre osztható:

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

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

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

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

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

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

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

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

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

Működési szegmensekhez kapcsolódó kiegészítő pénzügyi információk a 2020. december 31-én végrződő időszakra	Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	Ipari és logisztikai ingatlan fejlesztés és befektetés	Kiskereskedelmi ingatlan fejlesztés és befektetés	Szálloda fejlesztés, befektetés és üzemeltetés	Ingatlan kivitelezés	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lakóingatlan fejlesztés és értékesítés	Egyéb	Szegmensek közötti kiszűrések	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft		ezer Ft	ezer Ft
Csoporton kívülről származó befektetési célú bevétel	38.989.044	8.492.043	5.637.306	1.898	0	275.184	911.068	-12.459	0	54.294.084
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó befektetési célú bevétel	2.330.711	8.311	11.766	0	0	8.793.619	0	0	-11.144.407	0
Befektetési célú bevétel összesen	41.319.755	8.500.354	5.649.072	1.898	0	9.068.803	911.068	-12.459	-11.144.407	54.294.084
Csoporton kívülről származó árbevétel	11.600.701	1.116.788	5.502.448	1.158.668	6.556.990	9.651.315	87.736.697	1.970.558	0	125.294.165
Más szegmensbe tartozó vevőtől származó árbevétel	3.689.828	956	-101.798	88.018	4.696.568	3.620.735	0	0	-11.994.307	0
Árbevétel összesen	15.290.529	1.117.744	5.400.650	1.246.686	11.253.558	13.272.050	87.736.697	1.970.558	-11.994.307	125.294.165
Finanszírozási bevételek	621.959	270	149	74	0	87.110	-220.322	0	0	489.240
Finanszírozási ráfordítások	-3.467.707	-689.517	-1.019.638	-116.049	0	-3.418.311	1.719.389	-8.584.992	0	-13.576.825
Adózás előtti eredmény	22.732.665	5.167.776	-456.230	-339.838	3.695.511	-8.861.964	4.010.219	-9.527.183	0	16.420.956
Eszközök összesen	441.883.739	59.975.075	112.246.188	6.089.325	2.185.075	30.125.504	116.012.643	58.867.907	0	827.385.456
Rövid- és hosszú lejáratú kötelezettségek	209.476.867	29.859.564	55.331.890	4.145.156	1.502.893	118.084.294	50.732.689	186.772.192	0	655.885.545
Értéksökkenés és amortizáció	-134.785	-31.111	-89.321	-241.774	0	-177.820	-18.316	-789.066	0	-1.482.193
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	0	0	-3.358.394	0	0	163.614	2.602.410	0	0	-592.370
Részesedések társult vállalkozásokban	9.140.332	0	9.037.553	0	0	235.258	7.758.764	0	0	26.171.907

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

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

Földrajzi információk

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök *	
	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Magyarország	29.438.367	26.206.893	278.338.431	224.215.519
<i>ebből megszűnő tevékenységhez kapcsolódó</i>	<i>8.208.041</i>	<i>11.715.947</i>	n.a.	n.a.
Lengyelország	95.839.723	9.447.135	200.447.913	227.471.705
Bulgária	16.093	4.533	1.750.545	1.644.600
	125.294.184	35.658.562	480.536.889	453.331.824

* A befektetett eszközök nem tartalmazzák a pénzügyi instrumentumokat és a halasztott adó eszközöket

A Csoportnak sem 2020-ban, sem 2019-ben nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

8. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Egyéb bevétel	3.935.149	8.366.271
Céltartalékok változása +	3.385.264	-1.560.682
Kapott kártérítés, késedelmi kamat	164.703	40.837
Kapott támogatás	78.961	80.862
Negatív goodwill	0	9.688.512
Egyéb	306.221	116.742
Egyéb ráfordítás	-6.054.129	-3.133.098
Egyéb adók és járulékok -	-3.038.004	-2.232.760
Külföldi devizák nettó realizált átváltási vesztesége -	-384.576	-732.384
Bírság és kötbér, kártérítés, késedelmi kamat -	-101.266	-101.729
Tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és selejtezés miatt kivezetett eszközök nettó értéke -	-479.376	-27.890
Adott támogatás -	-62.366	-24.518
Elengedett követelések, átvállalt tartozások -	-55.579	-9.611
Egyéb	-1.932.962	-4.206
	-2.118.980	5.233.173

9. Pénzügyi bevételek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kamatbevételek		
Amortizált értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök		
Bankbetétek	48.110	4.928
Egyéb amortizált értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök	430.568	500.004
	<u>478.678</u>	<u>504.932</u>

10. Pénzügyi ráfordítások

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kölcsönökre, bankhitelekre fizetett kamatok	11.043.773	4.135.900
Kötvényekre fizetett kamatok	3.088.092	1.200.644
Lízingekre fizetett kamatok	309.151	37.982
Összes tárgyévben fizetett kamat	14.441.016	5.374.526
Csökkentve: eszközökre aktivált hitelfelvételi költségek	-864.191	-86.753
	<u>13.576.825</u>	<u>5.287.773</u>

A Csoport esetében a hitelfelvételi költségek során alkalmazott aktiválási ráta 1,23%.

11. Jövedelemadók

11.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Az adóráfördítéseket az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfördítés	<u>-732.304</u>	<u>-380.010</u>
Az eredményben elszámolt halasztott adó	-3.138.444	-264.480
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszairásához kapcsolódó halasztott adóbevételek/ - adóráfördítés	4.903.752	1.051.369
Befektetési célú ingatlanok ártértékeléséhez kapcsolódó halasztott adó ráfordítás	-4.022.171	349.645

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

Egyéb az átmeneti eltérések elszámolásához és visszaírásához kapcsolódó halasztott adóráfördítés/bevétel	-4.020.025	-1.665.494
Az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt halasztott adó	151.045	70.088
Közvetlenül egyéb átfogó eredményben elszámolt halasztott adóbevételek / - adóráfördítés	151.045	70.088
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevételek / - adóráfördítés	-3.719.703	-574.402

11.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	576.402	280.076
	576.402	280.076
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	131.628	678.091
	131.628	678.091

11.3 Halasztott adók egyenlege

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Átmeneti eltérések adóhatása		
Tárgyi eszközök	-1.134.369	-5.068.895
Készletek	-1.494.709	0
Kamat-swap ügyletek	1.736.609	355.864
Kötvények, hitelek átértékelése	667.794	0
Adott kölcsönök átértékelése	-1.088.118	0
Céltartalékok	45.177	268.252
Kétes követelések	39.065	386.624
Halasztott bevételek	-74.490	-71.521
Társult vállalkozások	-1.081.343	-897.328
Hosszú lejáratú befektetések átértékelése	9.470.803	6.739.535
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	-21.833.628	-17.629.809
Egyéb	-617.706	905.836
	-15.364.915	-15.011.443

Fel nem használt továbbvihető veszteség

Továbbvihető veszteségre jutó adó	4.391.883	3.546.582
	4.391.883	3.546.582
Halasztott adó követelés értékvesztése	-10.728.983	-7.858.771
Nettó halasztott adó eszköz	-21.702.015	-19.323.631

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

A továbbvihető veszteségek lejáratát, amelyekre a Csoport halasztott adót képzett az alábbi kimutatás tartalmazza:

Lejárat ideje	Lejáró veszteség összege
2021	143.356
2022	7.622.068
2023	1.707.431
2024	7.064.343

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Halasztott adó eszközök	5.539.522	4.987.823
Halasztott adó kötelezettségek	27.241.537	24.311.454

A Csoport működését a leányvállalat működése országának megfelelően az alábbiak szerint terheli társasági adó fizetési kötelezettség:

	Alkalmazandó társasági adó kulcs
	%
Bulgária	10
Lengyelország	19
Magyarország	9

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Adózás előtti eredmény	15.175.783	19.825.478
Adófizetési kötelezettség (9% és 19%)	-1.506.097	-1.784.293
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	1.638.005	1.885.235
Adómentes jövedelem hatása	0	1.131.609
Megelőző évek adófizetési kötelezettsége	299.565	0
Le nem vonható költségek hatása	-1.181.396	-77.109
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	-2.813.979	2.197.425
Halasztott adófizetési kötelezettség hatása	-280.563	172.577
Jogszabály alapján fizetendő minimum adó	-26.283	10.126
Adókedvezmény hatása	0	-14.578
Eltérő adókulcsokból származó különbözet	0	97.360
Jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	-3.870.748	-776.498
Egyéb átfogó eredményben elszámolt adó	151.045	70.088
Összes jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	-3.719.703	-706.410

12. Ingatlanok, gépek és berendezések

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	13.078.363	10.399.408
Halmazott értékcsökkenés	-3.665.951	-3.049.122
	<u>9.412.412</u>	<u>7.290.286</u>
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	6.207.825	4.152.092
Gépek és berendezések	1.826.399	1.556.718
Folyamatban lévő beruházások	623.127	636.429
Használatijog-eszközök	755.061	945.047
	<u>9.412.412</u>	<u>7.290.286</u>

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték					
Egyenleg 2018.12.31-én	1.078.207	3.764.026	1.452.359	0	6.294.592
Növekedés	0	2.808	380.188	580.090	963.086
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0	0	0	-382.996	-382.996
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	0	-880.813	0	-880.813
Egyenleg 2019.12.31-én	<u>1.078.207</u>	<u>5.506.952</u>	<u>3.117.820</u>	<u>636.429</u>	<u>10.339.408</u>
Növekedés	201.801	451.444	885.735	1.172.217	2.711.197
Leányvállalat vásárlása során szerzett	0	1.125.459	95.457		1.220.916
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közül	0	1.030.000	0		1.030.000
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	0	-60.968	-393.260	-1.280	-455.508
Csökkenés eszközök aktiválása miatt	0			-1.337.179	-1.337.179
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	-223.959				-56.014
Lízing újraértékelés	-56.014	-66.566	-313.385		-603.910
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	36.173	40.340	152.940	229.453
Egyenleg 2020.12.31-én	<u>1.000.035</u>	<u>8.022.494</u>	<u>3.432.707</u>	<u>623.127</u>	<u>13.078.363</u>

	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Halmazott értékcsökkenés					
Egyenleg 2018.12.31-én	0	659.663	461.325	0	1.120.988
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	133.160	315.661	510.832	0	959.653
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0		0	0	0
Kivezetés	0	-6.181	-828.968	0	-835.149
Egyenleg 2019.12.31-én	133.160	1.354.860	1.561.102	0	3.049.122
Tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	129.577	495.894	663.018	0	1.288.489
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0
Cégvásárlás során szerzett értékcsökkenési leírás	0	0	0	0	0
Kivezetés	-17.763	-28.220	-594.311	0	-640.294
Külföldi leányvállalatok ártértékelésének hatása	0	-7.865	-23.464	0	-31.329
Egyenleg 2020.12.31-én	244.974	1.814.669	1.606.308	0	3.665.951
	Használatijog- eszközök	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Gépek és berendezések	Folyamatban lévő beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nettó érték					
Egyenleg 2020.12.31-én	755.061	6.207.825	1.826.399	623.127	9.412.412

Az értékcsökkenés kiszámítása az alábbi hasznos élettartamok figyelembevételével történt:

Épületek 20 év

Gépek és berendezések 5-15 év

Használatijog-eszközök A használatijog-eszköz értékcsökkenését a kezdőnaptól a használatijog-eszköz hasznos élettartamának vége és a lízingfutamidő vége közül a korábbi időpontig kell elszámolnia.

13. Befektetési célú ingatlanok

	Befektetési célú ingatlanok	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok értéke 2018.12.31-én	206.304.083	1.823.229	208.127.312
Beruházási ráfordítások	0	31.110.624	31.114.440
Eszközök átértékelése	-3.178.917	0	-3.178.917
Elkészült beruházások	20.109.071	-20.109.071	0
Értékesítés	-26.431.456	0	-26.431.456
Készletek közé átsorolt eszközök	-2.358.000	0	-2.358.000
Befektetési célú ingatlanok értéke 2019.12.31-én	268.793.502	130.288.278	399.081.780
Beruházási ráfordítások	0	111.432.854	111.432.854
Eszközök átértékelése	23.346.733	17.279.194	40.625.927
Elkészült beruházások	141.857.840	-141.857.840	0
Értékesítés	-8.044.352		-8.044.352
Értékesítésre tartott eszközök közé átsorolás	-51.645.854	-53.160.139	-104.805.993
Készletek közül átsorolás	0	2.520.708	2.520.708
Tárgyi eszközök közé átsorolás	-1.030.000	0	-1.030.000
Devizás átértékelés hatása	1.657.890	2.671.444	4.329.334
Befektetési célú ingatlanok értéke 2020.12.31-én	374.935.758	69.174.499	444.110.258

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

A befektetési célú ingatlanok közül a biztosítékkal terhelt ingatlanok valós értéke 2020. december 31-én 488.743.326 ezer Ft (2019: 338.232.448 ezer Ft).

A Csoport több részletben különböző lejáratú, rögzített kamatozású, euróban denominált kötvények sorát bocsátotta ki, majd ezeket a forrásokat különböző alapon kölcsönözte leányvállalatainak úgy, hogy a Csoport az általános céllal bevont külső finanszírozáson túl is rendelkezett szabad pénzeszközökkel.

A befektetési célú ingatlanok között bérbeadott ingatlanokat, valamint fejlesztésre váró ingatlanokat mutat ki a Csoport. A befektetési célú ingatlanok értéke a tárgyévben az aktivált befektetési célú ingatlanok, valamint a

cégvásárlás során megszerzett befektetési célú ingatlanok miatt növekedett. A Csoport 2020. évi folyamán értékesítette az Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben és a Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alapban fennálló részesedését.

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

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

A fenti értékelések a valós érték hierarchia 3. szintjén helyezkednek el. Átsorolás a valós érték hierarchia szintjei között 2020-ban nem történt. Az értékelési technikák tekintetében nem történt változás. A befektetési célú ingatlanok valós érték változása az átfogó jövedelemkimutatásban az „Befektetésből származó bevétel” soron jelenik meg.

Az értékelések során nem megfigyelhető inputnak minősül az értékelések során alkalmazott diszkontráta. Az értékelések során alkalmazott diszkontráták a következő tartományba esnek 5,05%-10,0%.

A magyarországi ingatlanok esetében a külső értékeléseket megfelelő szakmai minősítéssel rendelkező értékbecslők végezték el, akiknek az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. A magyarországi befektetési célú ingatlanok – tekintettel a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének első alkalmazására – beszámolóban szereplő teljes értékéből 99,2% az említett szakértelemmel rendelkező harmadik fél értékbecslő értékbecslése alapján került bemutatásra. A lengyelországi ingatlanok valós értéke helyi belső elemző osztály vezetésével, az igazgatóság jóváhagyásával készül, mely során felhasználásra kerülnek ismert piaci tranzakciók, ajánlatok, előszerződések, valamint az értékelésben résztvevő iparági ismerete és tapasztalata.

14. Goodwill

	Goodwill
	ezer Ft
Bekerülési érték	
2019. január 1-én	859.920
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	1.684.214
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	-252.906
2019. december 31-én	2.291.228
Leányvállalat vásárlása során keletkezett	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-1.684.214
2020. december 31-én	607.014

Halmazott értékvesztés

2019. január 1-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2019. december 31-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat értékesítése során kivezetve	0
2020. december 31-én	0

Nettó érték

2019. január 1-én	859.920
2019. december 31-én	2.291.228
2020. december 31-én	607.014

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre allokálható:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	602.683	2.286.897
Iroda ingatlan fejlesztés és befektetés	4.331	4.331
	607.014	2.291.228

Goodwillt a Csoport 2009-ben a Társaság leányvállalatainak felvásárlásakor mutatott ki a Csoport. A 2020. december 31-én kimutatott goodwill a WING Zrt. 2009-ben történt felvásárlásához kapcsolódik.

A NEO Property Services Zrt. felvásárlása során 2019-ben kimutatott goodwill összegét a Csoport 2020-ban az értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé sorolta, a NEO Property Services Zrt. 2021-ben történt értékesítése miatt.

A pénztermelő egységek megtérülő értékét a Csoport a vezetés által jóváhagyott 1 éves pénzügyi terven alapuló használati érték kalkuláció alapján határozza meg, 15% -os éves diszkontrátával. Az ötéves időszakon túli cash flow-kat a Csoport a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett 3,9%-os éves állandó növekedési ütem felhasználásával határozza meg.

15. Egyéb immateriális javak

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	1.230.785	11.508.089
Halmazott amortizáció	868.936	1.449.146
	361.849	10.058.943
Szerződés állomány értéke	0	8.725.625
Licenszek	361.849	388.271

	Szerződés állomány értéke	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték			
Egyenleg 2018.12.31-én	0	222.027	1.300.234
Beszerzés	0	28.466	28.466
Cégvásárlás során megvett	9.105.000	1.079.516	10.184.516
Csökkenés	0	-5.127	-5.127
Egyenleg 2019.12.31-én	9.105.000	1.324.882	10.429.882
Beszerzés	0	225.260	225.260
Cégvásárlás során megvett	0	18	18
Csökkenés	0	-139.124	-139.124
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-9.105.000	-198.111	-9.303.111
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása	0	17.860	17.860
Egyenleg 2020.12.31-én	0	1.230.785	1.230.785

	Szerződés állomány értéke ezer Ft	Licenszek ezer Ft	Összesen ezer Ft
Módosított egyenleg 2018.12.31-én	0	144.972	144.972
Tárgyévben elszámolt amortizáció	379.375	36.351	415.726
Cégvásárlás során felvett	0	760.266	760.266
Kivezetés	0	-4.978	-4.978
Egyenleg 2019.12.31-én	379.375	936.611	1.315.986
Tárgyévben elszámolt amortizáció	0	193.704	193.704
Cégvásárlás során felvett			0
Kivezetés		-273.368	-273.368
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-379.375		-379.375
Külföldi leányvállalatok átértékelésének hatása		11.989	11.989
Egyenleg 2020.12.31-én	0	868.936	868.936

Az immateriális javak tekintetében értékvesztés tárgyévben nem került elszámolásra.

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek: 3-5 év

16. Leányvállalatok

A Társaság leányvállalatai 2020.12.31-én a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés építészmérnöki	Magyarország	0,00	100,00
Aspectus Architect Zrt.	tevékenység	Magyarország	92,25	73,80
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
C.3.I Management Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Elitur Invest Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	50,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gladiátor VII. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Service Kft.	üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
M43 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Medius Tours Kft	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	16,00
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
MOM-Park MFC Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
NEO Property Services Zrt.	üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00	0,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
PROWINEMP Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezet	MRP Szervezet	Magyarország	0,00	0,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Servopro Kft. „v.a.”	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Sopianae-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Quattro Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WEU-Invest Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winasset Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wincenter Europe Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windevelop Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WING IHC Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	96,03	96,85
Wingeuropa Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Wingserve Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00	100,00
Winhun Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winmark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	0,00
Winpark Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Winszim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WIPEUROPA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Éta Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROPA Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPROP-Invest Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
WPR Port Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00	51,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	92,82	100,00
Echo Investment S.A.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	66,00	55,96
53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Bęłchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Doxent Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Galaxy Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	100,00	100,00
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Gleann Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Perth Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Potton Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
React - Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt CS Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	0,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	95,00	95,00
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Pure Systems Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Shanklin Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Strood Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	100,00	100,00
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	100,00	100,00
Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	100,00	100,00
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Bowen Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
RPGZ IX Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	100,00
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)	
			2020.12.31	2019.12.31
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	100,00	0,00

A lengyelországi leányvállalatokat a Csoport az Echo Investment S.A.-n keresztül tulajdonolja, amelyben a Csoport 66%-os részesedéssel rendelkezik.

17. Részesedés közös vezetésű és társult vállalkozásokban

17.1 Részesedés társult vállalkozásokban

A Társaság társult vállalkozásai 2020. december 31-én a következők:

Társult vállalkozás neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
			(2020.12.31 (2019.12.31))
WEBC Ingatlan Beruházó Kft.*	ingatlan forgalmazás	Magyarország	16,60 (16,60)
MOM-Management Kft.	ingatlan üzemeltetés	Magyarország	33,33 (33,33)
Medius Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	0,00 (24,00)
Rosehill Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Berea Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	30,00 (30,00)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	45,26 (45,26)
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poland Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Leasing Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (30,00)
R4R Warszawa Pohorskiego Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (30,00)
R4R Warszawa Żwirki Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	0,00 (30,00)
R4R Kraków Puskarska Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
Pimech Invest Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
M2 Hotel Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)
R4R Kraków JP II Sp. z o.o.	lakóingatlan bérbeadás	Lengyelország	30,00 (0,00)

* Bár a Csoportnak csak 16,60%-os tulajdonrésze van a WEBC Ingatlan Beruházó Kft.-ben, a Csoport jogosult a három vezető egyikeként kinevezésére, így a vállalat felett jelentős befolyással rendelkezik.

Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz - folytatás

A Csoport társult vállalkozásaira vonatkozó pénzügyi adatok az alábbiak szerint alakultak (az összesített adatok az egyedi IFRS pénzügyi kimutatások alapján kerülnek bemutatásra):

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Forgóeszközök	10.636.623	6.700.158
Befektetett eszközök	254.268.409	139.925.408
Eszközök összesen	264.905.032	146.625.566
Rövid lejáratú kötelezettségek	27.355.421	16.635.762
Hosszú lejáratú kötelezettségek	175.070.902	111.593.078
Kötelezettségek összesen	202.426.323	128.228.840
Nettó eszközök	62.478.709	18.396.726
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak nettó eszközeiből	15.026.054	5.180.072
	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Összes árbevétel és befektetési célú bevétel	7.218.802	6.568.799
Tárgyidőszaki eredmény összesen	-2.699.453	366.299
Folytatódó tevékenységek eredménye	-2.699.453	-568.581
Megszűnő tevékenységek eredménye	0	-394.255
Egyéb átfogó eredmény	0	0
A Csoport részesedése társult vállalkozásainak eredményéből	-827.860	-239.138
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék és osztalékelőleg	0	6.377.297

18. Egyéb pénzügyi eszközök

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Társult vállalkozások részére adott kölcsönök	16.856.268	14.374.121
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	956.943	1.138.355
Hosszú lejáratra letétbe helyezett pénzeszközök	0	177.836
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	2.936.995	0
Kölcsönökre elszámolt értékvesztés	-25.494	-7.845
	<u>20.724.712</u>	<u>15.682.467</u>
Rövid lejáratú	1.055.746	8.999.650
Hosszú lejáratú	19.668.966	6.682.817
	<u>20.724.712</u>	<u>15.682.467</u>

A társult vállalkozások részére adott kölcsönök lengyel zloty devizában denomináltak, kamatozásuk változó, WIBOR alapkamathoz kötött. A kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök az anyavállalat részére nyújtott kölcsönöket tartalmazzák. Az anyavállalat részére nyújtott kölcsönök forintban denomináltak, kamatozásuk jegybanksi alapkamathoz kötött változó kamat.

19. Készletek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Lakóingatlan fejlesztés aktivált költségei	9.608.713	107.255.109
Lakóingatlan fejlesztési céllal tartott telek	5.340.308	4.669.046
Befejezetlen termelés	51.625.672	128.489
Áruk	16.154.988	32.895
Alapanyagok	14.413.357	6.854
	<u>97.143.038</u>	<u>112.092.393</u>

Az év során ráfordításként elszámolt készletek bekerülési értéke 69.613.944 ezer forint volt (2019: 38.948.642). 2020-ben nem történt leírás vagy visszairás.

A készletek között meghatározott projektekhez kapcsolódó fejlesztés alatt álló ingatlanok jelennek meg, amelyek jellegüket tekintve nem homogének, egymással fel nem cserélhetők, így a készletek bekerülési értéke az egyedi költségeik specifikus azonosítása révén vannak azokhoz hozzárendelve.

2020. december 31-én a készletek között 10.513.543 ezer Forint könyv szerinti értékű biztosítékként megterhelt készlet szerepel (2019: 7.973.734 ezer Ft).

20. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és megszűnő tevékenység

A Wingholding Zrt. 2020. szeptember 7-én tájékoztatást adott ki a tőkepiaci szereplők részére, hogy a közvetlen tulajdonában lévő Wing Zrt. részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének összesen 100%-át megtestesítő részvénycsomag átruházása tekintetében.

A NEO Property Services Zrt. a Csoport egy olyan jelentős elkülönült üzletága, amely Magyarországon végez ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat. A NEO Property Services Zrt. értékesítésével a Csoport a továbbiakban nem folytat ilyen jellegű tevékenységet, ezért megszűnő tevékenységként kerül azonosításra. A Csoport a NEO Property Services Zrt. eszközeit és kötelezettségeit az „Értékesítésre tartottnak minősített eszközök” és „Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek” között jeleníti meg a 2020. december 31-re vonatkozó pénzügyi helyzet kimutatásban, a 2019 és 2020. évek eredményét az átfogó jövedelemkimutatásban elkülönítve, a „Megszűnő tevékenységek” soron jeleníti meg.

A NEO Property Services Zrt. részesedésének átruházása 2021. február 26-án lezárult.

A NEO Property Services Zrt.-hez kapcsolódó megszűnő tevékenység eredményét az alábbi táblázat mutatja be:

	2020. december 31. ezer Ft	2019. december 31. ezer Ft
Bevételek	8.208.041	11.715.947
Ráfordítások	-6.955.332	-10.884.796
Megszűnő tevékenység adózás előtti eredménye	1.252.709	831.151
Megszűnő tevékenységhez kapcsolódó nyereségadó	-90.336	-132.008
Megszűnő tevékenység eredménye	1.162.373	699.143

A megszűnő tevékenység kapcsán felmerült cash flow a következők szerint alakult:

	2020. december 31. ezer Ft
Működési cash flow	1.618.494
Befektetési cash flow	-88.358
Finanszírozási cash flow	0

Mivel az alábbi társaságok esetében fennállnak az értékesítésre tartottnak minősítés feltételei, a Csoport az alábbi társaságok eszközeit és kötelezettségei mutatja be az értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek között:

- NEO Property Zrt.
- Elitur Invest Zrt.
- TCW Liget Kft.
- WIPEUROPA Zrt.

A fentiekén túl a Csoport az értékesítésre tartott eszközök közé sorolta át azokat a Warsóban (Moje Miejsce I and II, Malthouse Offices and Villa Offices in Warsaw) és Wrocławban lévő ingatlanokat, amelyeket 12 hónapon belül tervez értékesíteni. Az átsorolt ingatlanok könyv szerinti értéke 100.645.096 ezer Ft.

Az értékesítésre tartott eszközöket és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségeket az alábbi tábla szemlélteti:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Befektetett eszközök	119.206.912	1.941.069
Tárgyi eszközök	91.688	0
Befektetési célú ingatlanok	109.247.264	1.941.069
Goodwill	1.684.213	0
Egyéb immateriális javak	8.183.746	0
Befektetések társult vállalkozásokban	0	0
Halasztott adó eszközök	0	0
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Forgóeszközök	9.331.407	0
Készletek	400	0
Vevők és egyéb követelések	5.701.322	0
Adókövetelések	18.625	0
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Készpénz és bankszámlák	3.611.059	0
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	128.538.318	1.941.069

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Hosszú lejáratú kötelezettségek	15.216.750	0
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	12.699.988	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	897.581	0
Céltartalékok	0	0
Egyéb kötelezettségek	1.619.181	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	45.728.826	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	5.968.646	0
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	39.330.694	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	314.448	0
Adókötelezettségek	0	0
Céltartalékok	114.946	0
Egyéb kötelezettségek	92	0
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	60.945.576	0

21. Vevők és egyéb követelések

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Vevőkövetelések	6.581.924	14.667.881
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	-1.298.530	-1.392.853
	5.283.394	13.275.028
Aktív időbeli elhatárolások	3.468.824	3.837.429
Kedvezményes időszakra jutó vételár elhatárolás	827.669	988.546
ÁFA követelés	1.082.607	5.755.197
Adott előleg, foglaló	2.510.837	2.265.970
Osztalék előleg	0	990.161
Egyéb adó- és járulék követelések	8.065.660	235.949
Lízing követelés	0	1.127.771
Engedményezésből eredő követelés	61.854	0
Egyéb	1.169.032	1.785.202
	17.186.482	16.986.225
	22.469.876	30.261.253

21.1 Vevőkövetelések

A Csoport a vevőkövetelések esetében az egyszerűsített várható hitelezési veszteség modellt alkalmazza, mely során a várható hitelezési veszteséget az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben kell értékelni.

A vevőkövetelések bruttó értékének korosítását az alábbi tábla mutatja be:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Nap		
0	3.652.573	11.547.961
1-30	1.063.134	264.916
31-90	429.995	387.641
91-180	89.909	254.005
181-365	356.800	859.701
365+	989.513	1.353.658
Bruttó érték összesen	6.581.924	14.667.881
Értékvesztés	-1.298.530	-1.392.853
Nettó érték	5.283.394	13.275.028

21.1.1 A vevőkövetelések hitelezési veszteségeinek az egyeztetése

	2020. december 31.
	ezer Ft
Nyitó egyenleg	-1.392.853
Értékvesztés elszámolása	-430.343
Értékvesztés feloldása	543.189
Átértékelési különbözet	-18.524
Záró egyenleg	-1.298.530

22. Jegyzett tőke

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Jegyzett tőke	5.000	5.000
	5.000	5.000
 A jegyzett tőke elemei		
50 teljesen befizetett A sorozatú törzsrészvény (részvényenként 100 ezer forint névértékkel)	5.000	5.000
	5.000	5.000

Valamennyi kibocsátott részvény törzsrészvénynek minősül, a törzsrészvényekhez kapcsolódó általános jogokkal.

23. Felhalmozott eredmény és osztalék

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Nyitó egyenleg	113.717.981	101.153.565
A Társaság tulajdonosainak betudható eredmény	9.715.768	18.436.486
Osztalékfizetés	-1.378.430	-5.872.070
Leányvállalatban lévő részesedés növelése	-2.297.043	0
Év végi egyenleg	119.758.276	113.717.981

A 2020. év után az Igazgatóság 16.650.000 ezer Ft osztalék kifizetését javasolja a Csoport tulajdonosai részére.

24. Cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	-778.883	-70.207
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változása	-1.678.281	-778.765
Cash flow fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	151.045	70.089
Év végi egyenleg	-2.306.119	-778.883

A kamat-swap ügyletek értékeléséből adódóan kimutatott kötelezettség a tárgyévben 1.678.281 ezer Ft-tal növekedett, ennek eredményeként a cash flow fedezeti ügyletek értékelési tartaléka 1.678.281 ezer Ft-tal csökkent. Mivel a kimutatott kötelezettség értéke növekedett, ezért a kamat-swap ügyletekhez kapcsolódó halasztott adó eszköz értéke 151.045 ezer Ft-tal növekedett.

A Csoport elvégezte a cash flow fedezeti ügyletek hatékonyságának vizsgálatát. A fedezeti hatékonyság a Csoport által meghatározott küszöbértéken belül van, így a teljes valós érték változás az egyéb átfogó jövedelemben kerül megjelenítésre.

25. Nem ellenőrző részesedések

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Év eleji egyenleg	56.554.656	508.827
Részesedés értékesítése	6.395.366	0
Tőkeemelés mértéke	1.127.000	1.127.000
Leányvállalat részesedés növelés	-13.041.406	53.883.695
Részesedés a felhalmozott eredményből	2.751.642	1.035.135
Év végi egyenleg	53.787.258	56.554.656

26. Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bankhitelek	251.909.529	240.069.446
Tartozások kötvénykibocsátásból	215.105.309	133.370.371
Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	11.559.960	15.345.125
	478.574.798	388.784.942
Rövid lejáratú	82.545.774	45.622.268
Hosszú lejáratú	396.029.024	343.162.674
	478.574.798	388.784.942

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

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

A Csoport kötvénymozgásai a tárgyévben:

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány 2020.01.01	Kibocsátás	Lejárat	Záró állomány 2020.12.31 Deviza	Kamatláb
WINGHOLDING 2021/I	HU0000358445	EUR	33.943.000	0	0	33.943.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2022/I	HU0000359062	EUR	64.184.000	0	0	64.184.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/I	HU0000359070	EUR	23.950.000	0	0	23.950.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2024/II	HU0000359088	HUF	3.831.000.000	0	0	3.831.000.000	FIX 4%
WINGHOLDING 2030/I	HU0000359666	HUF	0	54.700.000.000	0	54.700.000.000	FIX 3,5%

Kötvény megnevezése	ISIN kód	Deviza	Nyitó állomány 2020.01.01	Kibocsátás	Lejárat	Záró állomány 2020.12.31	Kamatláb
1/2016	PLECHPS00209	PLN	100.000.000	0	-100.000.000	0	Wibor 6M + felár
1/2017	PLECHPS00225	PLN	155.000.000	0	0	155.000.000	Wibor 6M + felár
2/2017	PLECHPS00258	PLN	150.000.000	0	-10.050.000	139.950.000	Wibor 6M + felár
1/2018	PLECHPS00282	PLN	140.000.000	0	-93.400.000	46.600.000	Wibor 6M + felár
1/2019	PLECHPS00308	PLN	100.000.000	0	-3.490.000	96.510.000	Wibor 6M + felár
1/2020	PLO017000012	PLN	0	150.000.000	0	150.000.000	Wibor 6M + felár
1P/2020	PLO017000020	PLN	0	100.000.000	0	100.000.000	Wibor 6M + felár
E sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	100.000.000	0	0	100.000.000	Wibor 6M + felár
F sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	125.000.000	0	0	125.000.000	Wibor 6M + felár
G sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	75.000.000	0	0	75.000.000	Wibor 6M + felár
H sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000	Wibor 6M + felár
I sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	50.000.000	0	0	50.000.000	Wibor 6M + felár
J and J2 sorozat kibocsátás	PLECHPS00225	PLN	33.382.000	0	0	33.832.000	Wibor 6M + felár
1E/2020	PLECHPS00316	EUR	0	40.000.000	0	40.000.000	FIX 4,5%
2P/2020	PLO017000038	EUR	0	12.800.000	0	12.800.000	FIX 6%
A sorozat kibocsátás	-	EUR	11.320.290	0	-11.320.290	0	-
B sorozat kibocsátás	-	EUR	6.302.700	0	-6.302.700	0	-
C sorozat kibocsátás	-	EUR	25.709.216	0	-25.709.216	0	-
A sorozat kibocsátás	-	EUR	7.966.130	0	0	8.768.120	0,10 0,02
B sorozat kibocsátás	-	EUR	7.546.860	0	0	8.306.640	0,10 0,02
C sorozat kibocsátás	-	EUR	4.201.800	0	0	4.614.800	0,10 0,02
D sorozat kibocsátás	-	EUR	4.201.800	0	0	4.614.800	0,10 0,02

27. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Valós értéken nyilvántartott fedezeti instrumentumoknak minősített és akként funkcionáló származékos ügyletek		
Kamat-swap ügyletek	6.069.421	4.391.138
	6.069.421	4.391.138
	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kamat-swap ügyletek rövid lejáratú része	1.081.735	881.544
Kamat-swap ügyletek hosszú lejáratú része	4.987.686	3.509.594
	6.069.421	4.391.138

A csoport néhány Euróban felvett hitele esetében kamatfedezeti ügyletek megkötésével mérsékelte a változó kamatokból eredő kockázatot. 2020. december 31-én így a jövőbeni szerződött kamatfizetések valós értéke 6.069.421 ezer Ft-tal (2019.12.31-én 4.391.138 ezer Ft-tal) meghaladja a hitelszerződés értelmében eredetileg fizetendő kamatok összegét, így a csoport 6.069.421 ezer Ft veszteséget mutat ki a kamat-swap ügyletek veszteségeként. Az eredetileg szerződött EURIBOR alapú kamat helyett a csoport ezen hitelekre fix kamatot fizet.

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

28. Céltartalékok

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	298.286	2.868.122
Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék	3.669.779	6.075.763
Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék	980.817	1.526.894
Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	2.021.555	1.628.459
Egyéb céltartalék	101.015	607.950
	7.071.452	12.707.188
Rövid lejáratú	2.750.155	8.083.430
Hosszú lejáratú	4.321.297	4.623.758

	Terhes szerződések miatt képzett céltartalék	Várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék	Bérleti garanciavállalás miatt képzett céltartalék	Várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék	Egyéb céltartalék	Összesen
Nyitó egyenleg 2020.01.01.	2.868.122	6.075.763	1.526.894	1.628.459	607.950	12.707.188
Céltartalékképzés az évben	535.763	951.956	374.883	295.038	389.532	2.547.172
A céltartalék felhasználása	-2.943.405	-3.491.059	-954.414	-599.512	-411.119	-8.399.509
Árfolyamkülönbség	4.394	133.119	33.454	35.680	9.954	216.601
Záró egyenleg 2020.12.31.	464.874	3.669.779	980.817	1.359.665	596.317	7.071.452

A Csoport 2020. december 31-én 464.874 ezer Ft céltartaléket tart nyilván olyan szerződésekre kapcsán, ahol a várható ráfordítások meghaladják a szerződésből származó bevételeket.

A várható nyereségmegosztás miatt képzett céltartalék olyan megállapodásokból származik, amelyek szerint a befektető köteles megfizetni a befektetésben részesedést képező tőkét. A tőke azokhoz az egységekhez járul hozzá, amelyek a projektet kölcsön vagy kötvények kibocsátásával valósítják meg. A projekt értékesítésének időpontjában a tőke visszakérül a befektetőhöz az esedékes nyereségrésszel együtt.

Egy befektetési ingatlan értékesítése során előfordul, hogy az értékesítés pillanatában nem teljes a kiadottság. Bizonyos esetekben a Csoport meghatározott ideig garanciát vállal a bérleti díj megfizetésére.

A várható kötelezettségekre, bírságokra és folyamatban lévő peres ügyletekre, garanciális kötelezettségekre képzett céltartalékok realizálásának időpontja nehezen becsülhető, de nagy a valószínűsége annak, hogy a mérleg fordulónapjától számított 12 hónapon belül realizálódik.

29. Egyéb kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó kaució	1.314.645	1.852.165
Vevőtől kapott előlegek	45.071.552	46.189.247
Leányvállalat akvizíciójához kapcsolódó halasztott vételár fizetési kötelezettség	0	908.998
	46.386.197	48.950.410
Rövid lejáratú	32.452.965	39.203.393
Hosszú lejáratú	13.933.232	9.747.017

Az egyéb kötelezettségek között fordulónapon 45.071.552 ezer Ft vevőtől kapott egyenleg áll fenn, mint szerződéses kötelezettség.

30. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	13.098.184	26.182.078
Költségek passzív időbeli elhatárolása	4.945.454	8.147.880
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6.245.188	3.321.798
Adó-, illeték- és járulék kötelezettségek*	2.483.575	3.141.117
Fizetendő munkavállalói juttatások (lásd 36. számú jegyzet)	1.386.312	671.151
Egyéb	1.306.224	412.414
	29.464.937	41.876.438

* Az adó, az illeték és a járulékfizetési kötelezettségek tartalmazzák a bérekhez és az általános forgalmi adóhoz kapcsolódó adókat és járulékokat.

A bevételek között 2.066.158 ezer Ft értékben került olyan bevétel elszámolásra, amely az időszak végén a szerződéses kötelezettségek között szerepelt.

31. Lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	3.822.080	5.314.461
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	7.737.880	10.030.664
	11.559.960	15.345.125
Lejárat elemzés		
	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	5.716.983	5.507.428
1 éven túl, de 5 éven belül	5.778.117	5.656.483
5 éven túl	2.328.222	4.181.215
	13.823.322	15.345.125

2020. December 31.

ezer Ft

Használati-jog eszközök értékcsökkenése	129.577
ebből ingatlanhoz kapcsolódó értékcsökkenés	21.925
ebből gépjárművekhez kapcsolódó értékcsökkenés	107.652
Lízing kötelezettség kapcsán elszámolt kamat	44.118
Lízingek teljes pénzügyi áramlása	155.385
Kisértékű és rövid lejáratú lízinghez kapcsolódó költségek	233.456

32. A finanszírozási tevékenységből eredő kötelezettség változásai

Nem készpénzzel kapcsolatos változások

	2020. január 1.	Finanszírozási cash flow (i)	Felhalmozott kamat	Devizás átértékelés	Átsorolás	Értékesített leányvállalatok miatti kivezetés	Leányvállalat felvásárlás miatti növekedés	Effektív kamatláb értékelés hatása	Egyéb változások	2020. december 31.
Hitel és kötvénytartozások	388.784.941	135.479.791	2.948.184	10.036.893	-50.169.983	-6.751.312	582.190	270.516	-2.606.422	478.574.798
A finanszírozási tevékenységből származó összes kötelezettség	388.784.941	135.479.791	2.948.184	10.036.893	-50.169.983	-6.751.312	582.190	270.516	-2.606.422	478.574.798

33. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai

A nem ellenőrző részesedések értéke a mérlegben 52.193.493 ezer Ft, melyből 943.721 ezer Ft a LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft., 49.860.288 ezer Ft az Echo Investment Group, 120.309 ezer Ft a C.3.I Management EOOD, -85.613 ezer Ft a Yorven EOOD. A többi nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalat esetében a külső tulajdonosok hatása nem jelentős a Csoportra nézve.

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

	LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.	Echo Investment Group	C.3.I Management EOD	Yorven EOD
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Nem ellenőrző részesedések tárgyévi záró értéke	943.721	49.860.288	120.309	-85.613
Befektetett eszközök	4.161	219.240.259	1.435.574	3.194.794
Forgóeszközök	8.001.639	126.580.459	438.583	35.155
Hosszú lejáratú kötelezettségek	4.368.589	153.773.123	0	2.006.943
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.540.054	155.644.050	965	1.397.726
Árbevétel	0	95.839.723	124.473	0
Átfogó eredmény	-17.598	9.665.410	-25.670	-57.758
Pénz és pénzeszköz egyenértékes változása (total cash-flow)	1.425.162	-13.098.549	-86.984	788

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

Leányvállalat	Székhely	A tulajdonban lévő nem ellenőrző részesedés aránya (%)		A nem ellenőrző részesedéshez rendelt nyereség vagy veszteség		A nem ellenőrző részesedés kumulált összege	
				(ezer Ft)		(ezer Ft)	
		2020. December 31.	2019. December 31.	2020	2019	2020. December 31.	2019. December 31.
LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	45,00	45,00	-9.679	0	943.721	1.127.000
Echo Investment Group	Varsó, Kielce	61,26	44,04	3.744.380	10.234.926	49.860.288	5.841.718
C.3.I Management Eood	Szófia	49,00	49,00	-13.092	73.527	120.309	255.703
Yorven EOOD	Szófia	49,00	49,00	-29.457	-23.130	-85.613	-87.742

34. Leányvállalatok értékesítése

A Csoport 2020. év folyamán értékesítette az Arcadia Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben, a Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alapban és a Galeria Nowa - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.-ban fennálló részesedését. A részesedések értékesítésének főbb pénzügyi adatai összevontan az alábbi táblázatban kerültek bemutatásra:

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
1. Kapott ellenérték		
Kapott ellenérték	1.421.963	33.133.234
Halasztott vételárkövetelés	0	0
Teljes kapott ellenérték	1.421.963	33.133.234
2. Nettó eszközök értéke, melyek felett a csoport elvesztette az irányítást		
Forgóeszközök		
Pénzeszközök	1.510.973	511.302
Vevőkövetelések	188.084	204.094
Készletek	4.292.287	8.555.122
Egyéb eszközök és egyéb követelések	152.479	997.412
Befektetett eszközök		
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	414.139	0
Befektetési célú ingatlanok	8.639.289	26.431.456
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Hitelek	11.347.984	7.770.427
Szállítói és egyéb kötelezettségek	1.636.793	1.592.475
Nettó eszközök értéke	2.212.474	27.336.484
3. Leányvállalat értékesítésén elért nyereség		
Kapott ellenérték	1.421.963	33.133.234
Külső tulajdonos részesedése	250.000	0
Halasztott vételár fizetési kötelezettség	0	0
Eladott nettó eszközök értéke	-2.212.474	-27.336.484
Összesen	-540.512	5.796.750
4. Leányvállalat értékesítésén elért nettó cash flow		
Pénzben kifizetett ellenérték	1.421.963	33.133.234
Átadott pénzeszközök	-1.510.973	-511.302
	-89.010	32.621.932

35. Leányvállalatok felvásárlása

35.1 A felvásárláskor megszerzett eszközök és elszámolt kötelezettségek értéke

Társaság neve	Fő tevékenység	Felvásárlás dátuma	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány	Összes tulajdoni és szavazati arány	Felvásárlás ellenértéke
			%	%	ezer Ft
Medius Tours Kft.	Szálloda üzemeltetés	2020.02.28	76	100	721.283
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	2020.12.14	0	55	1.465.687
Felvásárlás során fizetett ellenérték					2.186.970
Megvásárolt pénzeszközök értéke					261.150
Felvásárlás nettó ellenértéke					1.925.820

A Csoport megvásárolta a Medius Tours Kft. üzletrészeinek további 76%-át, így a Medius Tours Kft. 2020. év folyamán a Csoport kizárólagos tulajdonába került.

A ParkWest 2 Kft.-ben 55% részesedést szerzett meg a Csoport leányvállalata, a WINSZIM Kft. A 45% nem ellenőrző érdekeltség 1.127.000 ezer Ft. A nem ellenőrző érdekeltséget a Csoport a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek megjelenített összegében lévő részesedése arányában határozta meg.

A Medius Tours Kft. és a ParkWest 2 Kft. felvásárlása kapcsán a Társaságnak nem keletkezett az akvizícióval kapcsolatos költsége a tárgyidőszakban.

A felvásárolt leányvállalatok eszközei és kötelezettségei az felvásárláskori valós értéken kerültek be a csoport pénzügyi kimutatásaiba.

A Csoport a társaságok akvizíciója óta elszámolt bevételeit és eredményét az alábbi táblázat szemlélteti:

Felvásárolt társaság	Akvizíció óta elszámolt bevétel	Akvizíció óta elszámolt eredmény
	ezer Ft	ezer Ft
Medius Tours Kft.	360.612	31.810
ParkWest 2 Kft.	0	-3.949

A megszerzett azonosítható eszközök és átvállalt kötelezettségek tekintetében elszámolt összegeket az alábbi táblázat tartalmazza:

	Medius Tours Kft.	Park West 2 Kft.	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Forgóeszközök			
Készpénz és bankszámlák	198.433	62.717	261.150
Vevők és egyéb követelések	85.667	1.384.464	1.435.590
Készletek	9.463	1.235.929	1.245.392
Befektetett eszközök			
Tárgyi eszközök	1.946.798	0	1.946.798
Egyéb immateriális javak	19	0	19
Külső tulajdonosok részesedése	0	1.127.000	1.127.000
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek	98.000	0	98.000
Szállítók és egyéb kötelezettségek	871.578	54.423	926.001
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	484190	0	484.190
Halasztott adó ráfordítás	65329	0	65.329
Nettó eszközérték	721.283	1.465.687	2.188.429

A Csoport számviteli politikájával összhangban megállapította a megvásárolt leányvállalatok esetén a leányvállalat eszközeinek és forrásainak valós értékét, és a felvásárlási ár és a megállapított nettó eszközérték különbözetét felvette mint goodwillt (tárgyévben 0 ezer Ft) az eszközei közé, illetve negatív goodwillt számolt el a tárgyévi eredményben (tárgyévben 0 ezer Ft) az egyéb bevételek és ráfordítások között.

Az akvizíció időpontjában a nem ellenőrző részesedést a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek elismert összegeinek arányos részarányaként mérték.

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

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

Társaság neve	Tárgyév elején meglévő tulajdoni és szavazati arány	Tárgyévben megszerzett tulajdoni és szavazati arány	Társult vállalkozás könyv szerinti értéke a felvásárlás időpontjában	Társult vállalkozás valós érték különbsége a felvásárlás időpontjában	Valós érték megállapítás módszere
	%	%	ezer Ft	ezer Ft	
Medius Tours Kft.	24%	76%	180.943	-7.485	Piaci ár

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

A társult vállalkozás felvásárláskori valós érték különbsége a 'Részesedés társult vállalkozások eredményéből' eredmény soron jelenik meg.

	2020. december 31. ezer Ft
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel	360.612
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény	27.861
Tárgyévi teljes árbevétel	450.935
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	22.785

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

36. Pénzügyi instrumentumok

36.1 A tőkekockázat kezelése

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

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

36.1.1 Az idegen tőke aránya

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	478.574.798	388.784.942
Készpénz és bankszámlák	-71.730.148	-87.233.433
Nettó idegen tőke	406.844.650	301.551.509
Saját tőke (ii)	171.499.911	170.123.204
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	42,2%	56,4%

(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

36.2 Jelentős számvetési politikák

A Jegyzetek 3. pontja ismerteti a lényeges számvetési 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.

36.3 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	71.730.148	87.233.433
Kölcsönök és követelések	49.663.554	14.582.573
Pénzügyi kötelezettségek		
Lízingkötelezettségek	11.559.960	15.345.125
Hitelek	251.909.529	240.069.446
Tartozások kötvénykibocsátásból	215.105.309	133.370.371
Derivatívák (Kamat-swap ügyletek)	6.069.421	4.391.138

Hitelezési veszteség a készpénz és bankszámlák, az adott kölcsönök, derivatívák, bankbetétek, továbbá a vevők és bérlőkkel szembeni követelésekkel kapcsolatosan merülhet fel. 2020. december 31-i fordulónappal a csoport a historikus adatokból kiindulva megvizsgálta a nemfizetés kockázatát. Ezen historikus adatok alapján került meghatározásra a hitelezési veszteség várható aránya. Figyelemmel a pénzügyi eszközök típusaira, valamint az azokhoz kapcsolódó biztosítékokra a Csoport összességében alacsonynak ítéli a várható hitelezési veszteséget. Az elszámolt értékvesztés összegét a 18. valamint a 21. számú jegyzet tartalmazza.

A várható hitelezési veszteség kapcsán elszámolt értékvesztések összegét az alábbi táblázat tartalmazza:

2020. december 31.

	1. Szakasz	1. Szakasz	1. Szakasz
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
	Bruttó könyv szerinti érték	IFRS 9 szerint elszámolt értékvesztés	Amortizált bekerülési érték
Vevőkövetelések	6.581.924	-1.298.530	5.283.394
Társult felek részére adott kölcsonök	39.213.186	-23.191	39.189.995
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	3.893.938	-2.303	3.891.635
	49.689.048	-1.324.024	48.365.024

2019. december 31.

	1. Szakasz	1. Szakasz	1. Szakasz
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
	Bruttó könyv szerinti érték	IFRS 9 szerint elszámolt értékvesztés	Amortizált bekerülési érték
Vevőkövetelések	14.667.881	-1.392.853	13.275.028
Társult felek részére adott kölcsonök	1.077.045	-6.462	1.070.583
Egyéb rövid lejáratú kölcsönök	230.500	-1.383	229.117
	15.975.426	-1.400.698	14.574.728

A Csoport az IFRS 9 szerint 32 859 ezer forint értékvesztést számolt el a tárgyévben. Az elismert 32 859 ezer értékvesztés közül 42 576 ezer forint a vevőkövetelésekhez kapcsolódott. A Csoport 9 717 millió forintot szabadított fel a társult és más feleknek nyújtott hitelek csökkenése miatt.

36.4 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.

36.5 A devizakockázat kezelése

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

36.5.1 A devizakockázatot bemutató táblázatok

Az alábbi táblázatok bemutatják, hogy mennyivel változott volna a Csoport eredménye, amennyiben az EUR árfolyam az év végi 365,13 HUF/EUR árfolyamhoz képest +/- 10%-kal változott volna.

Devizakockázat - vevőkövetelések

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő vevők	737.740	2.335.144
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	73.774	233.514
Becsült (halasztott) adóhatás	8.412	26.776
Adózott eredményre gyakorolt hatás	65.362	206.738

Devizakockázat - kölcsönkövetelések

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő kölcsönkövetelések	2.739.866	2.182.607
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	273.987	218.261
Becsült (halasztott) adóhatás	52.057	41.470
Adózott eredményre gyakorolt hatás	221.929	176.791

Devizakockázat - kölcsön kötelezettségek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő kölcsön kötelezettségek	886.845	1.046.301
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	88.685	104.630
Becsült (halasztott) adóhatás	16.850	19.880
Adózott eredményre gyakorolt hatás	71.834	84.750

Devizakockázat - hitelek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő hitelek	210.284.146	152.993.282
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	21.028.415	15.299.328
Becsült (halasztott) adóhatás	2.895.735	1.845.803
Adózott eredményre gyakorolt hatás	18.132.679	13.453.525

Devizakockázat - kötvények

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő kötvények	67.007.730	46.532.813
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	6.700.773	4.653.281
Becsült (halasztott) adóhatás	819.792	480.635
Adózott eredményre gyakorolt hatás	5.880.981	4.172.647

Devizakockázat - pénzeszközök

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
EUR-ban meglévő pénzeszközök	22.995.622	43.689.569
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre	2.299.562	4.368.957
Becsült (halasztott) adóhatás	230.660	544.763
Adózott eredményre gyakorolt hatás	2.068.902	3.824.194

36.6 A kamatkockázat kezelése

A változó kamatok miatt a Csoport a ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a hitelek egy része esetében kamat-swap ügyletekkel került mérséklésre. A kamat-swap ügyletek tekintetében kimutatott egyéb pénzügyi kötelezettség összege 6.069.421 ezer Ft (2019.12.31-én 4.391.138 ezer Ft). (lásd 26. számú jegyzet). A lenti táblázatok bemutatják, hogy mennyiben változtak volna a pénzügyi bevételek és a finanszírozási költségek, amennyiben a kamat 100 bázisponttal változott volna.

Kamatkockázat - Kötvények

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Kötvénykötelezettségek	215.105.309	1 33.370.371
Kötvénykötelezettséggel összefüggő finanszírozási költségek	9.043.945	4.482.683
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	2.151.053	1.333.704
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	2.151.053	1.333.704
Elszámolt jövedelemadó	304.231	209.224
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1.846.822	1.124.480

Kamatkockázat - Hitelek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Hitelek állománya	251.909.529	162.570.224
Hitelekkel összefüggő finanszírozási költségek	5.254.505	5.428.862
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	2.519.095	1.625.702
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	2.519.095	1.625.702
Elszámolt jövedelemadó	381.818	238.855
Adózott eredményre gyakorolt hatás	2.137.278	1.386.847

Kamatkockázat - Pénzeszközök és egyenértékeseik

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzeszközök és egyenértékeseik állománya	71.730.148	87.233.433
Pénzeszközök és egyenértékeseikkel kapcsolatos kamat bevételek	51.384	244.005
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	717.301	872.334
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	717.301	872.334
Elszámolt jövedelemadó	90.905	121.446
Adózott eredményre gyakorolt hatás	626.397	750.888

Kamatkockázat - Adott kölcsönök

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Adott kölcsönök állománya	29.107.353	26.257.931
Adott kölcsönökkel kapcsolatos kamat bevételek	1.458.243	531.117
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	291.074	262.579
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	291.074	262.579
Elszámolt jövedelemadó	51.527	49.890
Adózott eredményre gyakorolt hatás	239.546	212.689

36.7 A likviditási kockázat kezelése

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

36.7.1 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.

2020. december 31-én	1 hónapnál rövidebb	1 és 3 hónap közötti	3 és 12 hónap közötti	1 és 5 év közötti	5 évnél hosszabb
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Hitelek	5.538.633	7.086.682	76.354.798	138.215.639	99.004.046
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	12.289.950	45.374.657	120.801.462	55.930.750
Kamat-swap ügyletek	19.030	301.256	1.561.778	3.472.531	1.486.356
2019. december 31-én	1 hónapnál rövidebb	1 és 3 hónap közötti	3 és 12 hónap közötti	1 és 5 év közötti	5 évnél hosszabb
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Hitelek	968.013	7.287.579	25.247.905	128.638.422	77.953.253
Tartozások kötvénykibocsátásból	959.051	1.918.258	9.872.674	120.896.174	5.516.838
Kamat-swap ügyletek	7.725	225.893	855.036	2.516.163	993.431

36.8 A pénzügyi instrumentumok valós értéke

A Pénzügyi instrumentumokat a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli. Az amortizált bekerülési érték közelíti a valós értéket.

37. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

37.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Anyavállalat részére nyújtott kölcsönök	2.936.995	0
Egyéb kapcsolt vállalatok részére nyújtott kölcsönök	0	0
Társult vállalkozások részére nyújtott kölcsönök	16.267.110	14.374.121
Kulcspozícióban lévő vezetők részére nyújtott kölcsönök	0	0
Anyavállalattal szembeni vevő és egyéb követelések	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő és egyéb követelések	180.049	57.735
Társult vállalkozásokkal szembeni vevő és egyéb követelések	646.299	98.139
Kulcspozícióban lévő vezetőkel szembeni vevő és egyéb követelések	9.991	0
Anyavállalattal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	244.045	178.890
Társult vállalkozásokkal szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkel szemben fennálló szállítói és egyéb kötelezettség	0	0
Anyavállalattól származó bevétel	42.555	0
Egyéb kapcsolt vállalatoktól származó bevétel	846.131	6.051.092
Társult vállalkozásoktól származó bevétel	23.589.880	8.328.667
Kulcspozícióban lévő vezetőktől származó bevétel	286.733	0
Anyavállalattal szemben felmerülő ráfordítások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalatokkal szemben felmerülő ráfordítások	950.678	4.187.264
Társult vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	1.146	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkkel szemben felmerülő ráfordítások	0	0

37.2 Kulcspozícióban lévő vezetőkkel folytatott tranzakciók

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Anyavállalat Igazgatósága	208.698	13.530
Anyavállalat Felügyelő Bizottsága	85.421	6.150
Leányvállalatok kulcspozícióban lévő vezetői	1.049.006	194.591
	1.343.125	208.121
A fentiekből összesen:		
rövid távú munkavállalói juttatás	1.070.786	194.591
munkaviszony megszűnése utáni juttatás	0	0
egyéb, hosszú távú juttatás	0	0
végkielégítés	0	0
részvényalapú kifizetés	272.339	0

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőknek a WINGHOLDING Zrt. igazgatóságának és felügyelő bizottságának tagjait, a Wing Zrt. menedzsmentjét, igazgatóságát felügyelő bizottságát, valamint a leányvállalatok vezető tisztségviselőit tekinti, beleértve a leányvállalatok igazgatósági tagjait, felügyelő bizottságainak tagjait, valamint a leányvállalatok menedzsmentjét.

A kulcspozícióban lévő vezetők és az Igazgatóság tagjai összesen 62.257 db WING Zrt által kibocsátott dolgozói részvénnel illetve 803.941 db Echo Investment S.A. részvénnel rendelkeznek. A kulcspozícióban lévő vezetők közül 6 fő résztvevő a 38. számú jegyzetben bemutatott Munkavállalói Résztulajdonosi Programban.

38. Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások

A Csoport tagja a WING Zrt. 2018. év folyamán Munkavállalói Résztulajdonosi Programot (MRP) indított, amely pénzeszközben teljesített részvényalapú kifizetési ügyletnek minősül. A felmerült kötelezettséget a kötelezettség valós értékén kell értékelni a Csoport valamennyi beszámolási időszak végére és a valós érték változásokat az adott időszak eredményében számolja el. A Csoport a 2020. december 31-vel végződő év eredményében az MRP részére juttatott törzsrésvényekkel várható kifizetések kapcsán 1.111.695 ezer Ft összeget számolt el a tárgyévi eredmény terhére a munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások között.

A kifizetés feltétele, hogy a WING Zrt. teljesítménye a Munkavállalói Résztulajdonosi Program hatályban lévő javadalmazási politikában meghatározott eredményességi mutatókat elérje vagy meghaladja.

A kifizetés valós értéke a Munkavállalói Résztulajdonosi Program részére juttatott WING Zrt. részvények fordulónapi értéke alapján kerül meghatározásra.

39. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	62.208.363	78.667.826
Korlátozottan felhasználható pénzeszközök*	9.521.785	8.565.607
Befektetési jegyek	0	0
	71.730.148	87.233.433

* A korlátozottan felhasználható pénzeszközök olyan fedezetbe vont bankszámlák egyenlegét tartalmazzák, melyek a hitelek adósságszolgálati fedezeteként szolgálnak.

40. Operatív lízingszerződések

40.1 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 15.580.864 ezer Ft-ot (2019: 14.554.987 ezer Ft) tettek ki.

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

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
1 éven belül	25.909.722	18.125.563
1-2 év között	27.205.982	19.165.671
2-3 év között	26.201.414	18.352.822
3-4 év között	22.187.660	17.224.598
4-5 év között	18.186.890	14.357.769
5 éven túl	73.138.525	64.304.223
Összesen	192.830.193	97.257.821

41. Beszámolási időszakot követő események

A Csoport tagja, a WING Zrt. 2021. február 26-án értékesítette az ELITUR Invest Zrt.-ben fennálló részesedését, továbbá a NEO Property Services Zrt-ben fennálló részesedését.

A Csoport leányvállalata az Echo Investment S.A. 2021. február 17-én adásvételi előszerződést kötött az Archicom S.A. többségi részvénytársaságára, mely az Archicom S.A. 66,01%-os tulajdoni arányát, valamint 65,99%-os szavazati arányát testesíti meg. Az adásvételi tranzakciót az Echo Investment S.A. 2021. április 22-én zárta, ezzel az Archicom S.A az Echo Investment S.A. többségi tulajdonába került.

Az Echo Investment S.A. a fordulónapot követően értékesítette a Warsaw Brewery épület együttesben található Villa Offices irodaépületet.

Az Echo Investment S.A. 195 millió lengyel zloty értékben bocsátott ki kötvényeket (ISIN kód: PLECHPS00225) intézményi befektetők részére. A kötvények futamideje négy év, kamatozásuk 6 havi WIBOR kamatlábhoz kötött.

A Csoport tagja, a WINGPROP Zrt. 2021. április 27-én üzletrész adásvételi szerződést kötött a tulajdonában lévő WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészesének értékesítéséről, amely Társaság tulajdonában áll a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található Ericsson-székház és evosoft-székház. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg.

A koronavírus járvány miatt bizonytalanság

A 2020. évi éves beszámoló összeállítása során a koronavírus járvány miatt kialakult rendkívüli gazdasági helyzetben a vezetőség az alábbiak szerint áttekintette a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint a működésére, likviditására esetlegesen hatást gyakorló folyamatokat, egyrészt a mérlegzárás időpontjáig történt események tekintetében, másrészt a tevékenység folytatásának érvényesülését megvizsgálva:

a) a mérlegkészítésig megtörtént események hatásainak vizsgálata

- átmeneti nyitvatartási csökkenések tapasztalhatók az aktuális rendelkezések szerint az ingatlanok bérlőinek egy részénél, a bérlemények funkció szerinti nyitvatartási lehetőségei szerint;
- a mérlegkészítésig (várható vagy már bekövetkezett) jelentősebb elmaradások az értékesítési bevételekben nem voltak tapasztalhatók;

- fizetési nehézségek, illetve a határidőn túli kintlévőségek jelentős növekedése a jelentősebb bérloknél ezen időszakban még nem tapasztalhatók;
- likviditási problémák, ezen időszakban nem jelentkeztek, a Társaság és leányvállalatainak likviditása a működéshez biztosított;
- a vezetőség folyamatosan tájékozódik a koronavírus járvánnyal összefüggő kormányzati és hatósági intézkedésekről. A jövőre vonatkozó üzleti tervek a vezetőség járványhelyzettel kapcsolatos ismeretei figyelembe vételével készültek. Az előrejelzések szükséges felülvizsgálata folyamatosan beérkező és monitoring alatt álló információk ismeretében elvégzésre kerül;
- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) értékelése továbbra is az IFRS előírásai szerint történik, a járvány miatti értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre nem volt szükség;
- A hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesítése megtörtént és a vezetőség úgy véli, hogy az adósságszolgálati mutatóknak 2021. gazdasági év során is eleget tud tenni.

b) a következő beszámolási időszakokra vonatkozólag a vállalkozás folytatásának az érvényesülésére vonatkozó események várható hatásainak vizsgálata:

A Társaság leányvállalatai hosszú lejáratú, stabil pénzügyi helyzetben lévő bérleti szerződéses állománnyal rendelkezik, ezért az előzőkkel összefüggésben a vevők bérleti szerződéses kötelezettségeinek teljesítésében bekövetkező nehézségek, esetleges vis major helyzet lehetséges jövőbeni pénzügyi kihatásai várhatóan nem jelentősek, a kintlévőségek növekedése esetére a Társaság leányvállalatai megfelelő mértékű bérleti biztosítékkal rendelkeznek;

- átmeneti, vagy végleges árbevétel csökkenések a Társaság leányvállalataival szerződésben álló bérloknél különböző működési funkciója és a bérleti származékok miatt nem jelenthetnek várhatóan olyan mértékű árbevétel csökkenést ami a működést veszélyeztetné;
- előzőkkel összefüggésben a szerződéses kötelezettségek teljesítésében esetlegesen bekövetkező jövőbeni pénzügyi kihatásai (késedelmes vagy nem teljesítési kötbérek, szerződés-módosítások, szerződés megszüntetések, -elállás miatti bánatpénz, kártérítési kötelezettségek stb.), számszerűsítésére a folyamatos monitoring mellett a következő hónapokban lesz lehetőség;
- likviditási problémákkal, a likviditás-menedzselésben rejlő rendkívüli kockázatokkal, a folyamatos likviditás menedzselés mellett, az ismert hiteltörlesztési moratórium miatt sem számolunk, de a hitelek adósságszolgálatának teljesítéséhez szükséges források rendelkezésre állnak. A Társaságnak és leányvállalatainak finanszírozása a már meglévő, hatályos hitelszerződés miatt megoldott, finanszírozási források hiányára, a forrásköltség jelentősebb drágulására a vezetés nem számít;
- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) számviteli értékelése továbbra is előírások és szabályzatok szerint történik majd, az értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre a majdani rendelkezésre álló tények, információk szerint fog megtörténni;
- a hitelszerződésekben foglalt feltételek (hitel kovenánsok) teljesíthetőségét a jövőre tekintve nem látjuk problémásnak, a Társaság és leányvállalatai szerződési kötelezettségeit teljesíteni tudják;
- a fentiekre tekintettel is, a vállalkozás folytatására való képtelenség, illetve az ezzel kapcsolatos lényeges bizonytalanság fennállására vonatkozó információk nincsen, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottan látjuk 2021-ben is.

42. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek		
- garanciák és biztosítékok	111.537.415	111.432.639
- folyamatban lévő bírósági eljárások	1.389.426	856.749
	<u>112.926.841</u>	<u>112.289.388</u>

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

43. Egyéb információk

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

	2020. december 31.	2019. december 31.
	ezer Ft	ezer Ft
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.		
Wingholding Zrt. - audit díjak, egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások	22.000	28.200
Egyéb Csoport tagoknak nyújtott jogszabályi audit	39.000	38.600
Egyéb nem audit szolgáltatások	0	1.322
Egyéb Deloitte vállalat		
Jogszabályon alapuló könyvvizsgálói szolgáltatások	63.379	6.941
Adótanácsadási szolgáltatások	24.404	32.522
Egyéb nem audit szolgáltatások	0	31.730

44. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A pénzügyi kimutatásokat az igazgatóság 2021. április 28-án jóváhagyta és a közzétételt engedélyezte.