

WINGHOLDING Zrt.

*Pénzügyi kimutatások
és
független könyvvizsgálói jelentés*

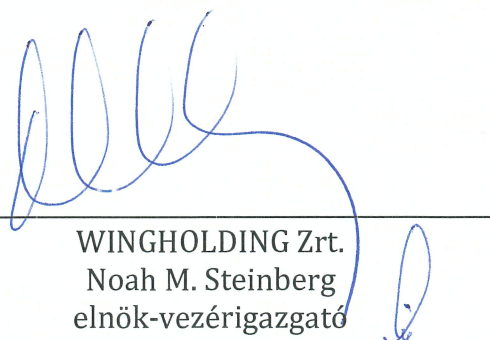
2018. december 31.

WINGHOLDING
Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2018. december 31.

Az Európai Unió által elfogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
szerint elkészített

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a független könyvvizsgálói jelentéssel együtt



WINGHOLDING Zrt.
Noah M. Steinberg
elnök-vezérigazgató

Budapest, 2019. április 25.

TARTALOM

WINGHOLDING	1
FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	3
EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	8
MÉRLEG	9
SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA	11
CASH-FLOW KIMUTATÁS	12
JEGYZETEK AZ EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	14
1. Általános információ	14
2. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazása	14
3. Lényegesebb számviteli elvek	16
4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai	20
5. Szolgáltatásnyújtás árbevétele	21
6. Kamatbevétel	21
7. Egyéb bevételek és ráfordítások	21
8. Finanszírozási költségek	22
9. Jövedelemadók	22
10. Immateriális javak	23
11. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	24
12. Befektetési jegyek	25
13. Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	25
14. Egyéb eszközök	26
15. Jegyzett tőke	26
16. Tőkeegyelelési tábla és áttérési differenciák bemutatás	26
17. Tartozások kötvénykibocsátásból	27
18. Szállítók és egyéb kötelezettségek	27
19. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	28
20. Pénzügyi instrumentumok	28
21. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	30
22. Pénz és pénz-egyenértékesek	30
23. Beszámolási időszakot követő események	31
24. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	31
25. Egyéb információk	31
26. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása	31

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Jelentés a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük a WINGHOLDING Zrt. (a „Társaság”) 2018. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-i fordulónapra készített pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 61.700.479 E Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény 6.772.298 E Ft nyereség –, saját tőke változás kimutatásból és cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2018. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és 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 éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a 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 az egyedi pénzügyi kimutatások 17. megjegyzésében) A Társaság 19.344.935 EFt értékben mutat ki tartozásokat kötvénykibocsátásból 2018. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és az egyedi pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásra, valamint a kapcsolódó kamatelszámolást kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket 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 kötelezettségek egyenlegének, a kapcsolódó kamat- és árfolyam elhatárolások felülvizsgálata, -vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket..

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

Véleményünk szerint a Társaság 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2018. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a 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 pénzügyi kimutatások elkészítése.

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

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

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a 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 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 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 eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság 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 pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2018. április 27-i közgyűlésen határozattal kerültünk megválasztásra a Társaság könyvvizsgálójának és megbízásunk 9 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Társaság auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2019. április 25-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Társaság 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 Társaság és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban.

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

Budapest, 2019. április 25.



.....
Horváth Tamás

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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003449

EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2018. december 31-én végződő évről	Jegyzet	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
		ezer Ft	ezer Ft
Folytatódó tevékenységek			
Szolgáltatás nyújtás árbevétele	5	312	29.182
Kapott osztalék		3.000.000	0
Kamat bevétel	6	438.803	558.712
Egyéb bevételek és ráfordítások	7	-512.675	3.855
Közvetített szolgáltatások		-312	-29.182
Értékcsökkenés és amortizáció		-8	-7
Finanszírozási költségek	8	-859.340	-604.891
Igénybevett szolgáltatások		-67.500	-61.616
Egyéb költségek		-6.638	-4.160
Adózás előtti eredmény		1.992.642	-108.107
Jövedelemadó	9	64.133	8.197
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		2.056.775	-99.910
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből		0	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		2.056.775	-99.910
Egyéb átfogó eredmény			
Befektetési jegyek értékelési különbözete		4.715.523	0
Egyéb átfogó eredmény összesen		4.715.523	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		6.772.298	-99.910

MÉRLEG**2018. december 31-én****Jegyzet****2018.12.31****2017.12.31**

ezer Ft

ezer Ft

Eszközök**Befektetett eszközök**

Immateriális javak

10

15

23

Befektetések kapcsolt vállalkozásokban

11

20.499.822

20.499.822

Befektetési jegyek

12

4.800.523

0

Kapcsolt vállalkozások részére hosszú lejáratra adott kölcsönök

13

11.309.117

8.264.358

Halasztott adó eszközök

9

128.251

64.118

Teljesített pótbefizetés

128.706

15.500

Befektetett eszközök összesen

36.866.434

28.843.821

Forgóeszközök

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

13

13.239.939

8.704.062

Adókövetelések

9

624

0

Egyéb eszközök

14

733.901

915.439

Készpénz és bankszámlák

21

10.859.581

1.020.038

Forgóeszközök összesen

24.834.045

10.639.539

Eszközök összesen**61.700.479****39.483.360**

MÉRLEG

2018. december 31-én – folytatás

	Jegyzet	2018.12.31 ezer Ft	2017.12.31 ezer Ft
Források			
Tőke és tartalékok			
Jegyzett tőke	15	5.000	5.000
Felhalmozott eredmény		19.963.110	22.012.812
Saját tőke összesen		19.968.110	22.017.812
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Tartozások kötvénykibocsátásból	17	10.913.014	12.405.600
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		15.158.130	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		26.071.144	12.405.600
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	18	565.224	367.848
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben	19	6.664.080	4.691.094
Tartozások kötvénykibocsátásból		8.431.921	
Adókötelezettségek	9	0	1.006
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		15.661.225	5.059.948
Összes kötelezettség		41.732.369	17.465.548
Források összesen		61.700.479	39.483.360

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA

a 2018. december

31-én végződő

évről

	Jegyzett tőke	Felhalmozott eredmény	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Egyenleg 2017.01.01-én	5.000	23.612.722	23.617.722
Tárgyévi átfogó eredmény	0	-99.910	-99.910
Osztalék	0	-1.500.000	-1.500.000
Egyenleg 2017.12.31-én	5.000	22.012.812	22.017.812
Tárgyévi átfogó eredmény	0	6.772.298	6.772.298
Osztalék	0	-8.822.000	-8.822.000
Egyenleg 2018.12.31-én	5.000	19.963.110	19.968.110

CASH-FLOW KIMUTATÁS**A 2018. december 31-én végződő évről**

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft módosított
Működési cash-flow		
Tárgyévi eredmény	6.772.298	-99.910
Kapott osztalék	-3.000.000	0
Eredményben elszámolt jövedelemadó- ráfordítás + / bevétel -	-64.133	-8.197
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	859.340	604.891
Devizák nettó nem realizált átváltási vesztesége + / nyeresége -	273.043	-27.500
Befektetési jegyek értékelési különbözete	-4.715.523	0
Befektetési jegyek visszaváltásának vesztesége	347	0
Elszámolt értékvesztés	188.889	0
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	8	7
	314.269	469.291
A működőtőke változásai		
Vevők és egyéb követelések növekedése - / csökkenése +	38.293	-2.330.717
Egyéb eszközök növekedése - / csökkenése +	181.538	-454.950
Szállítók és egyéb kötelezettségek csökkenése	197.376	5.062
Alapítókkal szembeni és egyéb kötelezettségek változása	0	-704.445
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	417.207	-3.485.050
 Finanszírozási ráfordítások	 -859.340	 -604.891
Fizetett jövedelemadó	-1.630	-1.173
	-860.970	-606.064
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-129.494	-3.621.823
 Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Kölcsönök nyújtása	-20.879.071	2.380.329
Adott kölcsönök visszafizetése	12.926.344	0
Alaptőke emelés leányvállalatban	-1.010.470	0
Részvény értékesítés leányvállalat részére	1.010.470	0
Befektetett eszközök beszerzésével kapcsolatos kifizetések	0	-5.000
Befektetési jegy jegyzés	-525.000	0
Befektetési jegy visszaváltás	439.653	0
Kapott osztalék	3.181.863	0
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-4.856.211	2.375.329

CASH-FLOW KIMUTATÁS

A 2018. december 31-én végződő évről - folytatás

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Kötvénykibocsátásból befolyt pénzügyi összeg	6.648.180	1.196.439
Teljesített pótbefizetés	-113.206	-6.649
Kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök	20.102.787	0
Kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök törlesztése	-2.971.671	0
A Társaság tulajdonosainak kifizetett osztalék	-8.822.000	-1.500.000
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	14.844.090	-310.210
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése - / növekedése +	9.858.385	-1.556.704
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	1.020.038	2.557.765
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	-18.842	18.977
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	10.859.581	1.020.038

JEGYZETEK AZ EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. Általános információ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „WINGHOLDING Zrt.” vagy „Társaság”) Magyarországon bejegyzett, ingatlan befektetésekben érdekelt részvénytársaság. A Társaság alapszabályában szereplő fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. 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.

A Társaságot tulajdonosai 2009.10.29-én alapították, melynek tényét a cégbíróság 2009.10.30-án jegyezte be.

A Társaság a korábbi pénzügyi kimutatásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Számviteli törvény) alapján állította össze. A Társaság a Számviteli törvény 9/A. § alapján a 2017. évi éves beszámolóját az EU által is befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint állítja össze. A Társaság első alkalommal készít pénzügyi kimutatásokat az IFRS szerint 2017. december 31-i fordulónappal. A Számviteli törvény 114/C. § (3) alapján az áttérés napja 2017.01.01, az IFRS 1 standard szerinti áttérés napja pedig 2016.01.01.

Az egyedi pénzügyi kimutatások az EU által is befogadott nemzetközi pénzügyi beszámoló készítési standardokkal összhangban készültek. Az Európai Unió által elfogadott IFRS az IASB által kibocsátott IFRS-től csak az IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és értékelés standardban ("IAS 39") leírt portfólió fedezeti ügyletek elszámolása tekintetében tér el, melyet az EU nem fogadott be. Mivel az Társaság nem alkalmazza az IAS 39 szerinti fedezeti ügyletek elszámolását, így nem lenne hatása az egyedi pénzügyi kimutatásokra, amennyiben az EU a beszámoló készítés napjáig elfogadná azt.

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

A, Az IFRS standardok 2018. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

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

- **IFRS 9 “Pénzügyi instrumentumok” standard** – az EU által elfogadva 2016. november 22-án (hatálybalép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 15 “Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek” standard és további módosításai** – az EU által elfogadva 2016. szeptember 22-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 2 “Részvényalapú kifizetés” standard módosításai** – Részvényalapú kifizetési ügyletek besorolása és értékelése – az EU által elfogadva 2018. február 26-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai** – IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok és IFRS 4 Biztosítási szerződések együttes alkalmazása – az EU által elfogadva 2017 november 3-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban, vagy az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjától).

- **IFRS 15 "Vevőkkel kötött szerződésekből eredő árbevétel" standard módosításai** – Magyarázatok az IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből eredő árbevétel” standardhoz – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 40 "Befektetési célú ingatlan" standard módosításai** – Befektetési célú ingatlanok átsorolása – az EU által elfogadva 2018. március 14-én (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 1 és IAS 28 standardok módosításai – "IFRS-ek továbbfejlesztése (2014-2016 években)"** – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 1, IFRS 12 és IAS 28) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében – az EU által elfogadva 2018. február 7-én (az IFRS 1 és IAS 28 standardok esetében a módosításokat 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni)
- **IFRIC 22 értelmezés "Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek"** – az EU által elfogadva 2018. március 28-án (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

- **IFRS 16 "Lízingek" standard** – az EU által elfogadva 2017. október 31-én (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" standard módosításai** – Előtörlesztés jellemzők negatív kompenzációval – az EU által elfogadva 2018. március 22-én (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRIC 23 "Nyereségadó kezelésével kapcsolatos bizonytalanság"** – az EU által elfogadva 2018. október 23-án (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

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

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

- **IFRS 14 "Szabályozói elhatárolások" standard** (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- **IFRS 17 "Biztosítási szerződések" standard** (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 3 "Üzleti kombinációk" standard módosításai** – Üzleti tevékenység definíciója (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően

kezdődő beszámolási időszakokba esik, valamint az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező eszközbeszerzésekre).

- **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).
- **IAS 1 "Pénzügyi kimutatások prezentálása" és IAS 8 "Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák" standardok módosításai** – Lényegesség definíciója (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 19 "Munkavállalói juttatások" standard módosításai** – Terv módosítása, korlátozás vagy elszámolás (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 28 "Társult vállalkozásokban lévő befektetések" standard módosításai** – Társult vállalkozásokban lévő hosszú-távú érdekeltségek (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **Egyes standardok módosításai -"IFRS-ek továbbfejlesztése (2015-2017 években)"** – Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **A Koncepcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban** (hatályba lép a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

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

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

3. Lényegesebb számviteli elvek

Az egyedi pénzügyi kimutatások során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

3.1 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készültek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumokat, melyek valós értéken szerepelnek a mérlegben. Az egyedi átfogó eredménykimutatás tételei az időbeli elhatárolás elve alapján lettek elszámolva. Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban (ezer) kerültek kimutatásra. A Társaság számviteli, pénzügyi és egyéb nyilvántartásainak vezetése a helyi hatályos törvények és az IFRS számviteli előírások alapján történik.

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

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

3.2 Devizanemek közötti átszámítás

A Társaság a mérlegben a devizában fennálló követeléseket és kötelezettségeket az egyedi pénzügyi kimutatások 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 az egyediátfogó eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

3.3 Befektetés kapcsolt vállalkozásokban

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

3.4 Árbevétel

3.4.1 Szolgáltatásnyújtás

Szolgáltatásnyújtás árbevételként az alvállalkozók által teljesített és a Csoport tagjai részére közvetített szolgáltatások árbevételét mutatja ki a Társaság

3.4.2 Kamatbevétel

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

3.5 Külföldi pénznemek

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásai annak az elsődleges gazdasági környezetnek a pénznemében készülnek, amelyben az adott vállalkozás működik (funkcionális pénznem). Az egyedi pénzügyi kimutatások céljából a Társaságon belüli vállalkozás eredménye és pénzügyi helyzete magyar forintban (HUF, Ft) kerül kimutatásra, ami a Társaság funkcionális pénzneme és az egyedi pénzügyi kimutatásokban alkalmazott bemutatási pénznem.

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

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

3.6 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.

3.7 Adófizetési kötelezettség

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

3.7.1 Tárgyévi adó

A fizetendő adó összege a tárgyévben realizált adóköteles nyereségtől függ. Az adóköteles nyereség nem azonos az egyedieredménykimutatásban 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 Társaság fizetendő adóval kapcsolatos kötelezettsége a beszámolási időszak végéig már elfogadott vagy lényegében elfogadott adókulcsok alapján kerül meghatározásra.

3.7.2 Halasztott adó

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

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

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

3.7.3 Tárgyidőszaki fizetendő és halasztott adó

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

3.8 Immateriális javak

3.8.1 Külön beszerzett immateriális javak

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

3.8.2 Üzleti kombináció keretében megszerzett immateriális javak

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

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

3.9 Immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

Minden beszámolási időszak végén a Társaság felülvizsgálja 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.

3.10 Céltartalékok

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

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

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

3.11 Pénzügyi eszközök

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

3.11.1 Adott kölcsönök és követelések

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

3.11.2 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

3.12 Tartozások kötvénykibocsátásból

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

3.13 Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai

A Társaság 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 nyilvánvalók. 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.

5. Szolgáltatásnyújtás árbevétele

A Társaság tárgyévi szolgáltatásnyújtás árbevétele a folytatódó tevékenységek esetében az alábbiak szerint alakult:

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Adminisztratív és egyéb szolgáltatásnyújtás árbevétele	312	29.182
	312	29.182

6. Kamatbevétel

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Kamatbevétel kapcsolt vállalkozásoktól	438.802	558.712
Kamatbevétel pénzügyintézetektől	1	0
	438.803	558.712

7. Egyéb bevételek és ráfordítások

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Nem realizált árfolyamkülönbözet (- veszteség / + nyereség)	-273.043	27.500
Kölvön követelésekre elszámolt értékvesztés	-188.889	0
Realizált árfolyamkülönbözet (- veszteség / + nyereség)	-48.968	-19.645
Befektetési jegy értékesítés vesztesége	-1.775	0
Bírság	0	-4.000
	-512.675	3.855

8. Finanszírozási költségek

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzintézet részére fizetett kamat	12.927	2.497
Kötvénytartozás után fizetett kamata	665.349	502.440
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök után fizetett kamat	181.064	99.954
	859.340	604.891

9. Jövedelemadók

9.1 Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak
	ezer Ft	ezer Ft
Az adóráfordításokat az alábbiak alkotják:		
Tárgyévi adóráfordítás	0	-1.173
Az átmeneti eltérések elszámolásához és visszaírásához kapcsolódó halasztott adóbevétel/ - adóráfordítás	64.133	9.370
A folytatódó tevékenységekhez kapcsolódó összes adóbevétel / - adóráfordítás	64.133	8.197

9.2 Tárgyévi adókövetelések és adó kötelezettségek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Tárgyévi adókövetelések		
Adó túlfizetés	624	0
	624	0
Tárgyévi adókötelezettségek		
Fizetendő jövedelemadó	0	1.006
	0	1.006

9.3 Halasztott adók egyenlege

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Fel nem használt továbbvihető veszteség		
Továbbvihető veszteségre jutó adó	128.251	64.118
Nettó halasztott adó eszköz	128.251	64.118

Az egyedi pénzügyi kimutatásokban felvett nettó halasztott adó eszközök a jövőbeni tervek alapján megtérülnek.

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

	2018	2017
	ezer Ft	ezer Ft
Adózás előtti eredmény	1.992.642	-108.107
Adófizetési kötelezettség 9%-kal számítva	179.338	9.730
Adóalapba nem tartozó eredmény hatása	-179.338	-9.730
Halasztott adó hatása	64.133	-9.370
Jogszabály alapján fizetendő minimum adó	0	1.173
Jövedelemadó bevétel (+) ráfordítás (-)	64.133	8.197

10. Immateriális javak

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték	75	75
Halmazott amortizáció	-60	-52
	15	23
Licenszek	15	23
	15	23
	Licenszek	Összesen
	ezer Ft	ezer Ft
Bekerülési érték		
Egyenleg 2017.01.01-én	75	75
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Egyenleg 2017.12.31-én	75	75
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Egyenleg 2018.12.31-én	75	75

	Licenszek ezer Ft	Összesen ezer Ft
Halmazott amortizáció		
Egyenleg 2017.01.01-én	45	45
Tárgyévben elszámolt amortizáció	7	7
Kivezetés	0	0
Egyenleg 2017.12.31-én	52	52
Tárgyévben elszámolt amortizáció	8	8
Kivezetés	0	0
Egyenleg 2018.12.31-én	60	60

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi hasznos élettartamok kerültek felhasználásra:

Licenszek: 3-5 év

11. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Társaság közvetlen leányvállalatai a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és (szavazati) arány (%)	
			2018.12.31	2017.12.31
MEVINVEST				
Vagyonkezelő Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	97,06 (98,34)	99,34 (99,99)
WING IHC Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingeuropa Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00	100,00
Wingprop Zrt.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00
Wingreal Kft.	vagyonkezelés	Magyarország	100,00	100,00

A Társaság leányvállalatainak részesedés értéke valamint a saját tőke értéke a következők:

Leányvállalat neve	2018.12.31		2017.12.31	
	Részesedés könyv szerinti értéke	Leány- vállalat saját tőkéje	Részesedés könyv szerinti értéke	Leány- vállalat saját tőkéje
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	3.000	294.956	3.000	-8.245
Wing Zrt.	20.462.822	17.836.311	20.462.822	18.485.579
WING IHC Zrt.	5.000	-17.457	5.000	4.098
Wingeuropa Zrt.	5.000	14.245.195	5.000	13.401.066
Wingline Kft.	16.000	-249.727	16.000	-109.303
Wingprop Zrt.	5.000	10.555.160	5.000	12.411.663
Wingreal Kft.	3.000	1.977	3.000	3.454

12. Befektetési jegyek

A Társaság az alábbi befektetési jegyek tulajdonosa 2018.12.31-én

Befektetési alap megnevezése	Tevékenységi köre	Bejegyzés és működés helye	Tulajdoni arány (%)	
			2018.12.31	2017.12.31
Aurora Ingatlanbefektetési Alap	ingatlan befektetés	Magyarország	100,00	0,00
Leányvállalat neve	2018.12.31		2017.12.31	
	Befektetési jegyek könyv szerinti értéke ezer Ft	Befektetési alap saját tőkéje ezer Ft	Befektetési jegyek könyv szerinti értéke ezer Ft	Befektetési alap saját tőkéje ezer Ft
Aurora Ingatlanbefektetési Alap	4.800.523	4.800.523	0	0

A befektetési jegyek azok valós értékén, az egyéb átfogó eredménnyel szemben átértékelésre kerültek. A befektetési jegyek átértékelése kapcsán elszámolt egyéb átfogó eredmény 4.715.523 ezer Ft (2017: 0 ezer Ft)

13. Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

	2018.12.31 ezer Ft	2017.12.31 ezer Ft
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben		
Kölcsön követelések leányvállalatokkal szemben	12.374.713	5.657.065
Kölcsön követelések anyavállalattal szemben	964.530	2.863.795
Kölcsön követelésekre elszámolt értékvesztés	-99.304	0
Osztalék követelés leányvállalattal szemben	0	181.863
Kapcsolt vállalatokkal szembeni vevő követelése	0	1.339
	<u>13.239.939</u>	<u>8.704.062</u>
Hosszú lejáratú követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben		
Kölcsön követelések leányvállalatokkal szemben (1 éven túl, 5 éven belül esedékes)	11.393.938	8.264.358
Kölcsön követelésekre elszámolt értékvesztés	-84.421	0
	<u>11.309.117</u>	<u>8.264.358</u>
	<u>24.549.056</u>	<u>16.968.420</u>

A Társaság és a leányvállalatai között fennálló kölcsön kötelezettségek egy része EUR devizában, egy részük forint devizában denominált. A hitelek kamata ennek megfelelően EURIBOR vagy BUBOR referencia kamatlábhoz kötött. Egyes hitelek esetében a Társaság 4% összegű kamatot számít fel a leányvállalatok részére nyújtott kölcsönök után. A kapcsolt felek részére nyújtott kölcsönök piaci kamatozásúak.

14. Egyéb eszközök

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	639.984	834.193
Elszámolt értékvesztés	-4.764	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	98.681	81.246
	<u>733.901</u>	<u>915.439</u>

15. Jegyzett tőke

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

16. Tőkemegfelelési tábla és áttérési differenciák bemutatás**Saját tőke megfelelési tábla 2018.12.31-én**

	IFRS szerinti adatok	Fizetett pótbefizetés	Egyéb átfogó eredmény	Saját tőke
	ezer Ft	ezer Ft		ezer Ft
Jegyzett tőke	5.000	0	0	5.000
Eredménytartalék	13.190.812	-128.706	0	13.062.106
Adózott eredmény	2.056.775	0	0	2.056.775
Egyéb átfogó eredmény	4.715.523	0	-4.715.523	0
Összesen	<u>19.968.110</u>	<u>-128.706</u>	<u>-4.715.523</u>	<u>15.123.881</u>

Saját tőke megfelelési tábla 2017.12.31-én

	IFRS szerinti adatok	Fizetett pótbefizetés	Saját tőke
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Jegyzett tőke	5.000	0	5.000
Eredménytartalék	22.112.722	-15.500	22.097.222
Adózott eredmény	-99.910	0	-99.910
Összesen	<u>22.017.812</u>	<u>-15.500</u>	<u>22.002.312</u>

Áttérési differenciák bemutatása:

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
	Eredmény-	Eredmény-
	tartalék	tartalék
Halasztott adó eszközök IFRS szerinti bemutatása	128.251	64.118
Befektetési jegyek egyéb átfogó eredményben történő átértékelése	4.715.523	0
Teljesített pótbefizetés	128.706	6.649
	4.972.480	70.767

17. Tartozások kötvénykibocsátásból

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

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

18. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Szállítói tartozások	7.017	5.047
Költségek passzív időbeli elhatárolása	558.207	362.801
	565.224	367.848
1 éven belül esedékes	565.224	367.848
	565.224	367.848

19. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Rövid lejáratú:		
Leányvállalattal szembeni kölcsön kötelezettség	6.663.834	4.690.459
Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	246	635
	<u>6.664.080</u>	<u>4.691.094</u>
Hosszú lejáratú:		
Leányvállalattal szembeni kölcsön kötelezettség	<u>15.158.130</u>	<u>0</u>

A leányvállalatokkal szembeni kölcsön kötelezettségek éven belüli lejáratúak. A Társaság és a leányvállalatai között fennálló kölcsön kötelezettségek egy része EUR devizában, egy részük forint devizában denominált. A hitelek kamata ennek megfelelően EURIBOR vagy BUBOR referencia kamatlábhoz kötött. Egyes hitelek esetében a Társaság 4% összegű kamatot számít fel a leányvállalatok részére nyújtott kölcsönök után. A kapcsolt felektől kapott kölcsönök piaci kamatozásúak.

20. Pénzügyi instrumentumok

20.1 Jelentős számviteli politikák

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

20.2 Pénzügyi kockázatkezelési célok

A Társaság nyomon követi és kezeli a Társaság 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.

20.3 Idegen tőke aránya

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Idegen tőke (i)	32.735.224	17.096.694
Készpénz és bankszámlák	<u>-10.859.581</u>	<u>-1.020.038</u>
Nettó idegen tőke	<u>21.875.643</u>	<u>16.076.656</u>
Saját tőke (ii)	<u>19.968.110</u>	<u>22.017.812</u>
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	<u>91,28%</u>	<u>136,96%</u>

(i) Az idegen tőkét a hosszú lejáratú kötelezettségek és kapcsolt vállalkozások felé fennálló rövid lejáratú kötelezettségek valamint a kötvénykibocsátásból származó kötelezettségek alkotják
(ii) A saját tőke a Társaság tőkeként kezelt összes tőkéjét és tartalékát foglalja magában

20.4 Pénzügyi instrumentum kategóriák

	2018.12.31	2017.12.31
	ezer Ft	ezer Ft
Pénzügyi eszközök		
Készpénz és bankszámlák	10.859.581	1.020.038
Kölcsönök és követelések	25.184.276	16.968.420
Pénzügyi kötelezettségek		
Kölcsönök és kötelezettségek	21.821.964	5.059.948
Tartozások kötvénykibocsátásból	19.344.935	12.405.600

	1. szakasz	1. szakasz	1. szakasz	1. szakasz
Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
	Bruttó érték	IFRS 9 szerint elszámolt értékvesztés	Egyéb IFRS szerinti értékvesztés	Eszközök nettó értéke
Kölcsön követelések leányvállalatokkal szemben	23.768.651	-176.945	0	23.591.706
Kölcsön követelések anyavállalattal szemben	964.530	-7.180	0	957.350
Kamat követelések	639.984	-4.764	0	635.220
	25.373.165	-188.889	0	25.184.276

20.5 Pénzügyi kockázatkezelési célok

A Társaság nyomon követi és kezeli a Társaság 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.

20.6 A devizakockázat kezelése

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

20.7 A likviditási kockázat kezelése

A Társaság 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.

20.7.1 A likviditási kockázatot bemutató táblázatok

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

2018.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	8.431.921	10.913.014	0

2017.12.31-én	1 hónapnál rövidebb ezer Ft	1 és 3 hónap közötti ezer Ft	3 hónap és 1 év közötti ezer Ft	1 és 5 év közötti ezer Ft	5 évnél hosszabb ezer Ft
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	12.405.600	0

21. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

21.1 Kapcsolt felektől kapott és kapcsolt felek részére nyújtott kölcsönök

A kapcsolt felektől kapott kölcsönök, valamint kapcsolt felek részére nyújtott kölcsönök bemutatását a 18. és a 12. számú jegyzet tartalmazza

21.2 Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó időszak ezer Ft	2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszak ezer Ft
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	0	0
	0	0

22. Pénz és pénz-egyenértékesek

	2018.12.31 ezer Ft	2017.12.31 ezer Ft
Készpénz és banki egyenlegek	10.859.581	1.020.038
	10.859.581	1.020.038
Éven belül esedékes	10.859.581	1.020.038
Éven túl esedékes	0	0
	10.859.581	1.020.038

23. Beszámolási időszakot követő események

A beszámolási időszakot követően nem történt olyan esemény, amely a beszámolóban történő bemutatást indokoltá tenné.

24. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

A Társaság alábbi kötelezettségvállalásai bemutatása mérlegen kívül történik:

Keret eredeti devizában	Devizanem	Megjegyzés
768.000.000	HUF	Pénzügyintézeti hitelszerződéshez kapcsolódó Készfizető Kezesség
3.150.000.000	HUF	Kapcsolt vállalkozás folyószámlahitel-szerződéshez kapcsolódó Készfizető Kezesség
3.000.000	EUR	Kapcsolt vállalkozás pénzügyintézeti hitelkeretre vonatkozó Kölcsönszerződéshez kapcsolódó Garanciavállaló Nyilatkozat szerinti fizetési kötelezettség
9.500.000	EUR	Kapcsolt vállalkozás pénzügyintézeti hitelkeretre vonatkozó Kölcsönszerződéshez kapcsolódó Készfizető Kezességvállalási Szerződés szerinti fizetési kötelezettség
10.000.000	EUR	Kapcsolt vállalkozás pénzügyintézeti hitelkeretre vonatkozó Kölcsönszerződéshez kapcsolódó Készfizető Kezességvállalási Szerződés szerinti fizetési kötelezettség
6.654.796	EUR	Kapcsolt vállalkozás pénzügyintézeti hitelkeretre vonatkozó Hitelszerződéshez kapcsolódó Alárendelési Megállapodás és Kezességi Szerződés szerinti fizetési kötelezettség

25. Egyéb információk

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

	2018 ezer Ft	2017 ezer Ft
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.		
Wingholding Zrt. - audit díjak, egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások	12.733	12.896
Egyéb Csoport tagoknak nyújtott jogszabályi audit	27.574	18.177
Egyéb Deloitte vállalat		
Adótanácsadási szolgáltatások	11 349	28 199
Egyéb nem audit szolgáltatások	5.197	1.200

26. A pénzügyi kimutatások jóváhagyása

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