



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI  
KIMUTATÁSOK

a 2011. december 31-én végződő évre  
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint

## Általános információk

### Igazgatótanács tagjai

Székely Gábor (Igazgatótanács elnöke)

Friedrich Stefan Michael Waechter

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Székelyi Győző

### Audit Bizottság tagjai

Éder Lőrinc (Audit Bizottság elnöke)

Szabó Balázs

Székelyi Győző

### Társaság elérhetőségei

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

Telefon: +36-1-346-8869

Fax: +36-1-346-8868

Web: [www.appeninn.hu](http://www.appeninn.hu)

### Társaság jogásza

Kapolyi Ügyvédi Iroda

1051 Budapest József Nádor tér. 5-6. III. emelet

### Könyvvizsgáló

Pénzmentő Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft.

Budapest 1037, Farkastorki út 54.

TERVEZET

## Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés .....	4
Konszolidált eredménykimutatás .....	5
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás .....	5
Konszolidált mérleg .....	6
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól .....	7
Konszolidált cash flow kimutatás .....	9
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz .....	9-43

# TERVEZET

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeseinek

#### A konszolidált éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. (a „Társaság”) mellékelt 2011. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 17.791.816 e Ft, a mérleg szerinti eredmény 218.478 e Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-k kimutatásából és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

#### *A vezetés felelőssége a konszolidált éves beszámolóért*

A vezetés felelős a megbízható és valós képet nyújtó konszolidált éves beszámoló elkészítéséért és bemutatásáért a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált éves beszámoló elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk a konszolidált éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a konszolidált éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált éves beszámoló Társaság általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelésének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

#### *Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. konszolidált éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a konszolidált éves beszámolót a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban készítették el. Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

2012. szeptember 3.

dr. Rocskai János

kamarai tag könyvvizsgáló

0004148

PÉNZMENTŐ Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft

Budapest 1037, Farkastorki út 54.

000255

Eredménykimutatás	Megjegyzés	2011. év	2010. év
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel		801 026	577 884
Eszköz bérbeadásból származó bevétel		142 974	188 659
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek		-91 344	-97 112
Ingtalan üzemeltetési költségek		-325 788	-214 538
Egyéb ingaltanhoz kapcsolódó működési költségek		-4 338	0
<b>Nettó bérleti díj bevételek</b>		<b>522 530</b>	<b>454 893</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye		899 473	208 343
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye		94 653	0
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill		508 300	0
<b>Befektetési ingatlanokhoz kapcsolódó eredmény</b>		<b>1 502 426</b>	<b>208 343</b>
Egyéb bevételek/(ráfordítások)		-16 874	1 108
Adminisztrációs költségek		-81 968	-41 246
Személyi jellegű ráfordítások		-26 151	-16 205
Goodwill értékvesztés		-117 863	-113 546
Értécsökkenés és amortizáció		-16 373	-11 144
<b>Működési eredmény</b>		<b>1 765 727</b>	<b>482 203</b>
Kamatbevétel		9 103	10 555
Kamat ráfordítások		-352 457	-202 982
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)		-1 322 731	-1 158 626
Részesedés társult vállalkozások eredményéből		0	-4 512
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>99 642</b>	<b>-873 362</b>
Nyeresség adók		118 836	271 133
<b>Üzleti év eredménye</b>		<b>218 478</b>	<b>-602 229</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>			
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből		0	0
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>		<b>218 478</b>	<b>-602 229</b>
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		221 426	-602 229
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-1 024	0
<b>EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY</b>			
Egy részvényre jutó alap eredmény (Ft/részvény)		8	-23
Egy részvényre jutó hígított eredmény (Ft/részvény)		8	-23

Mérleg – Eszközök	Megjegyzés	2011.12.31	2010.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	17	1 997 976	1 616 142
Egyéb immateriális javak		1 437	71
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18, 19	14 218 642	7 409 973
Tárgyi eszközök	20	351 421	394 608
Halasztott adó eszközök	28	44 018	1 172
Egyéb pénzügyi eszközök		5 868	2 841
Társult vállalkozások	21	1 500	86 406
<b>Befektett eszközök összesen</b>		<b>16 620 861</b>	<b>9 511 213</b>
Készletek		1 190	0
Vevő és egyéb követelések	22	919 695	482 520
Elhatárolások	23	41 138	29 188
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24	208 931	295 608
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>1 170 955</b>	<b>807 316</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>17 791 816</b>	<b>10 318 529</b>
<b>Mérleg - Tőke és források</b>	<b>Megjegyzés</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
Jegyzett tőke	25	3 011 645	2 755 660
Tartalékok		1 455 846	391 320
Visszavásárolt saját részvények		-327 612	0
Felhalmozott eredmény	6	-365 815	-587 241
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>		<b>3 774 064</b>	<b>2 559 739</b>
Nem ellenőrző részesedések		201 063	0
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>		<b>3 975 127</b>	<b>2 559 739</b>
Hitelek	26	11 876 245	6 805 650
Bérlői letétek		136 300	108 803
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	27	626 384	0
Halasztott adó kötelezettségek	28	267 619	336 123
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>12 906 548</b>	<b>7 250 576</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29	154 430	75 235
Rövid lejáratú hitelek	26	477 464	230 581
Adó kötelezettségek	29	29 433	30 861
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	27	83 830	94 299
Passzív elhatárolások	29	164 985	77 238
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>910 141</b>	<b>508 214</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>13 816 689</b>	<b>7 758 790</b>
<b>Tőke és források összesen</b>		<b>17 791 816</b>	<b>10 318 529</b>
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték (Ft-ban)</b>		<b>125</b>	<b>93</b>

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	Visszavásárolt saját részvények	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részesedések	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2009. december 31.	2 560 000	0	14 988	0	2 574 988	0	2 574 988
Adózott eredmény	0	0	-602 229	0	-602 229	0	-602 229
Részvény kibocsátás ázsióval	195 660	391 320	0	0	586 980	0	586 980
Egyenleg 2010. december 31.	2 755 660	391 320	-587 241	0	2 559 739	0	2 559 739
Adózott eredmény	0	0	221 426	0	221 426	-1 024	220 402
Tárgyévi beolvadás miatti tőkeváltozás	255 985	1 064 526	0	0	1 320 511	0	1 320 511
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	202 087	202 087
Saját részvény vásárlás	0	0	0	-787 361	-787 361	0	-787 361
Saját részvény értékesítés	0	0	0	459 749	459 749	0	459 749
Egyenleg 2011. december 31.	3 011 645	1 455 846	-365 815	-327 612	3 774 064	201 063	3 975 127

TERVEZETI

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

	Megjegyzés	2011.év	2010. év
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>99 642</b>	<b>-868 849</b>
<u>Adózás előtt eredmény módosításai</u>			
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	19	747 072	-208 343
Nem realizált év végi devizaátértékelés	13	-557 247	1 125 409
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	20	-36 032	-298
Részesedések értékesítésének eredménye		94 653	0
Értékcsökkenés	7, 20	100 693	107 011
Vevő értékvesztés		-325	0
Goodwill értékvesztés	17	117 862	113 546
Badwill		-508 300	0
Kamatbevételek	11	-9 103	-10 555
Kamat ráfordítások	12	342 408	190 026
<u>A működőtőke változásai</u>			
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése)	22	-133 205	-26 686
Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	23	-5 514	-20 542
Készletek változása		2 555	0
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	29	-101 783	6 791
Bérlői letétek változása		15 305	60 202
Fizetett nyereségadó	14	-55 314	-27 677
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>113 366</b>	<b>440 033</b>
Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány		-548 036	0
Részesedések megszerzése	21	0	-90 919
Részesedések kivezetése		-122 175	0
Közös vezetésű vállalkozások beszerzése	21	0	-13 000
Tárgyi eszköz beszerzések	20	-249 957	-66 276
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	18	0	-10 789
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	8, 20	229 208	18 105
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele		450 296	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>-240 664</b>	<b>-162 879</b>
Hitelfelvétel	26	334 069	595 301
Hiteltörlesztés	26	366 994	-245 138
Saját részvény vásárlás		-787 361	0
Saját részvény értékesítés		459 749	0
Pénzügyi lízing visszafizetése	27	-75 098	-154 279
Kapott kamat	11, 23	9 103	2 596
Fizetett kamat	12, 29	-266 835	-197 106
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>40 621</b>	<b>1 374</b>
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	24	-86 677	278 528
Pénzeszközök az év elején	24	295 608	17 080
<b>Pénzeszközök az év végén</b>		<b>208 931</b>	<b>295 608</b>



Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

## 1. Vállalati információk

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. („a Társaság”) a Magyar Köztársaság törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1022 Budapest, Bég u. 3-5. Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt és leányvállalatainak 2010. december 31-i konszolidált éves beszámolója a Társaság Igazgató Tanácsának 2012. szeptember 3-i határozata alapján kerül közzétételre.

A Társaság fő tevékenysége a Társaság leányvállalatai tulajdonában lévő irodaházak, raktárak és más ingatlanok bérbeadása, valamint ezen ingatlanok üzemeltetése. Az ingatlanbefektetési tevékenységen felül a Csoport speciális nehézgépek bérbeadásával is foglalkozik.

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 3.116.450 ezer HUF, amely 30.116.450 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvánosságai szerint a következő:

Név	2011		2010	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Lehn Consult AG	16 300 000	54,12	18 256 599	66,25
Alpina Intertrade AG	4 130 000	13,71	4 130 000	14,99
Saját részvények	830 200	2,76	0	0,00
Igazgatótanács és vezetők	6 800	0,02	5 700	0,02
Egyéb részvényesek	8 849 450	29,38	5 164 301	18,74
<b>Összesen</b>	<b>30 116 450</b>	<b>100,00</b>	<b>27 556 600</b>	<b>100,00</b>

## 2. A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja

A konszolidált éves beszámoló az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) valamint az Appenin Holding Nyrt. igazgató tanácsának elnökének 2012. augusztus 21-i erre irányuló megbízása alapján került összeállításra. Ezen Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) tartalmazzák: az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott, a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Tanács („IASB”) által kiadott standardokat, valamint a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Bizottság („IASC”) által kiadott Nemzetközi Számviteli Standardokat („IAS”). Tartalmazzák továbbá, az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottság („IFRS Interpretation Committee”) és az Állandó Értelmezési Tanács („SIC”) értelmezéseit.

A Társaság és leányvállalatainak („a Csoport”) konszolidált éves beszámolója a bekerülési érték elvének figyelembevételével került összeállításra, kivéve a befektetési célú ingatlanok, illetve a határidős ügyleteket esetében, amelyek valós értéken kerültek bemutatásra.

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján elszámolási és beszámolási pénznemként a magyar forint („Ft”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok ezer magyar forintra („eFt”) kerekített értéken szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre.

A konszolidációba bevont társaságok főbb adatai 2011-ben az alábbiak voltak:

Társaság	Cím	Fő tevékenység	Jegyzett tőke 2011-ben	Jegyzett tőke 2010-ben
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	3 011 645	2 755 660
W-GO 2000 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	30 000	20 000
Kranservice Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Gépbérbeadás	5 000	5 000
Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	5 000	3 000
Andrassy '96 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	4 000	4 000
WBO Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	6 000	6 000
Appennin Logisztikai Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	5 000	5 000
Hattyúház Zrt.*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	100 000	0
Appennin - BP 1047 Zrt.*	Budapest, Bég utca 3-5.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	25 000	0
I-Szen Zrt.*	Budapest, Bég utca 3-5.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	20 000	0
I-Hód Zrt.*	Budapest, Bég utca 3-5.	Iroda bérbeadás	5 000	0
Appennin Solaris Zrt.**	Budapest, Bég utca 3-5.	Iroda bérbeadás	5 000	0
Mikepércsi út 132 Kft.*	Budapest, Bég utca 3-5.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	3 000	0
Curlington Kft.*	Budapest, Bég utca 3-5.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	3 100	0
Ady Center Kft.*	Budapest, Ady Endre u. 24	Iroda bérbeadás	500	0

\*A Társaságok tárgyévben kerültek először bevonásra a konszolidációba, az üzleti kombinációkat bővebben a 18. jegyzetben mutatjuk be.

\*\* Tárgyévben alapította a Csoport a Társaságot.

HERVETZ

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

### 3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A Csoport számviteli politikáinak (lásd a Jegyzetek 2. 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 tényezőkhöz 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.

#### Számviteli döntések

Az alábbiakban ismertetésre kerülnek azok a kritikus döntések – a becsléseket tartalmazók kivételével (lásd számviteli becslések jegyzet) –, amelyeket a Csoport a számviteli politikáinak az alkalmazása során meghozott, és amelyek a legjelentősebb hatással voltak a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre.

#### Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális és beszámolási pénznemként a magyar forint („Ft”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok ezer magyar forintra (e Ft) kerekített értéken szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre.

#### Goodwill értékvesztése

A részesedések megszerzésével kapcsolatban megállapított goodwill értéke legalább évente egyszer, a konszolidált éves beszámoló elkészítésének keretében felülvizsgálatára kerül. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwill került hozzárendelésre. 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 1.616.142 eFT volt, miután 2010 során 113.546 eFT értékvesztést számolt el a vállalkozás.

#### Operatív lízing szerződések- a Csoport mint bérbeadó

A Csoport első alkalommal készített Nemzetközi Számviteli Standardok alapján konszolidált pénzügyi kimutatást a 2010. december 31-vel végződő üzleti évre. Ennek keretében a Társaság áttekintette minden lízing szerződését, ahol a Csoport mint bérbeadóként szerepel. Ezek alapján a Csoport szerződésai az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek (beleértve ebbe a Társaság nehézipar-bérbeadási tevékenységét is).

#### Ingatlanok besorolása

A Csoport tulajdonában lévő ingatlanok bekerüléskor besorolásra kerülnek befektetési célú ingatlanok és fejlesztési célú ingatlanok közé az alábbiak szerint:

- Befektetési célú ingatlanok közé azokat soroljuk melyeket a Csoport jellemzően abból a céltől vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, raktárak és gyárépületek) hosszabb távon saját célokra nem használja és nem tervezi értékesítésüket a közeljövőben.
- Fejlesztési célú ingatlanok közé soroljuk azokat az ingatlanokat, melyeken a Csoport a közeljövőben beruházni és fejleszteni majd értékesíteni kíván (jellemzően ilyen beruházások a lakópark építések).

A Társaság fejlesztési célú ingatlannal nem rendelkezett 2010. december 31-én.

#### Számviteli becslések

Az alábbiakban ismertetésre kerülnek azok a kritikus számviteli becslések, amelyeket a Csoport a számviteli politikáinak az alkalmazása során meghozott, és amelyek a legjelentősebb hatással voltak a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre.

#### Tárgyi eszközök hasznos élettartama

Az IFRS standardoknak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja az ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartamát és maradványértékét. A tárgyév során az Igazgatótanács megállapította, hogy nem szükséges a tárgyi eszközök hasznos élettartamának és maradványértékének a felülvizsgálata.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

#### Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős részben becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján kerül megállapításra.

#### Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készülségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a valós érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett könyv szerinti érték.

#### Értékelési módszerek:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készülnek. A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők hozamelvárását tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra. Az időszaki pénzáram a kihasználatlan területek nélküli jövedelem csökkentve az ingatlan működtetésével és újraelállítással kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az ingatlan valós értéke.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 18. megjegyzés tartalmazza.

A jelenlegi valós értékbecslések különösen nagyfokú kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel az általános gazdasági válság üzletmenetre gyakorolt jövőbeli hatásai nem jelezhetők egyértelműen előre.

## **4. A számviteli politika fontosabb elemei**

### **A kimutatások elkészítésének alapelvei**

A konszolidált éves beszámoló az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) alapján került összeállításra. Ezen Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) tartalmazzák: az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott, a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Tanács („IASB”) által kiadott standardokat, valamint a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Bizottság („IASC”) által kiadott Nemzetközi Számviteli Standardokat („IAS”). Tartalmazzák továbbá, az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottság („IFRS Interpretation Committee”) és az Állandó Értelmezési Tanács („SIC”) értelmezéseit.

A Társaság és leányvállalatainak („a Csoport”) konszolidált éves beszámolója a bekerülési érték elvének figyelembevételével került összeállításra, kivéve a befektetési célú ingatlanok, amelyek valós értéken kerültek bemutatásra.

A Társaság alapításától kezdődően az IFRS alapelvek szerint állítja össze beszámolóit, így az IFRS 1 standard (A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása) nem került alkalmazásra.

### **Üzleti kombinációk**

Az üzletek megszerzése a felvásárlási módszerrel kerülnek elszámolásra. Az üzleti kombináció keretében átadott ellentételezés valós értéken értékelendő, amely a Csoport által átadott eszközöknek a felvásárlás napján érvényes valós értékének, a Csoportnál felmerült, a felvásárolt korábbi tulajdonosai felé fennálló kötelezettségeknek, valamint azon Csoport által kibocsátott tőkerészesedéseknek az összege, amely a felvásároltban lévő ellenőrzés megszerzésének fejében került kibocsátásra. A felvásárlásokkal kapcsolatos költségek elszámolása az eredményben történik azok felmerülésekor.

A felvásárlás időpontjában, a megszerzett azonosítható eszközök és vállalt kötelezettségek a valós értékükön értékelendők, az alábbiak kivételével:

- a halasztott adó eszközök és halasztott adó kötelezettségek, illetve a dolgozói juttatási programokhoz kapcsolódó eszközök és kötelezettségek elszámolása és értékelése rendre az IAS 12 Jövedelemadók, illetve az IAS 19 Munkavállalói juttatások standard alapján történik;
- azon kötelezettségek és tőkeinstrumentumok elszámolása, amelyek a felvásárolt részvény alapú fizetési megállapodásaihoz kapcsolódnak, illetve azon részvény alapú fizetési megállapodásokhoz, amelyekkel a Csoport a felvásárolt részvényalapú kifizetéseit váltja fel, az IFRS 2 Részvényalapú kifizetések standard alapján történik; továbbá
- az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek standard alapján értékesítésre tartott minősített eszközök értékelése az említett standarddal összhangban történik.

A goodwill, az átadott ellenérték, a felvásároltban lévő bármely nem-ellenőrző részesedés és a felvásárló által a felvásároltban korábban tartott tőkeérdekeltségek (ha volt ilyen) valós értékei összegének a beazonosítható eszközök és vállalt kötelezettségek megszerzési nettó összegén felüli többletként értékelendő. Abban az esetben, ha újbóli felmérést követően az azonosítható eszközök és vállalt kötelezettségek megszerzési nettó összege meghaladja a kifizetett ellenérték, a felvásároltban lévő bármely nem-ellenőrző részesedés és a felvásárló által korábban tartott érdekeltség (ha volt ilyen) összegét, a többlet az eredményben kerül elszámolásra, mint előnyös vételi üzlet nyeresége.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Abban az esetben, ha a Csoport által egy üzleti kombináció keretében átadott ellenérték függő ellenérték megállapodásból származó eszközöket vagy kötelezettségeket tartalmaz, a függő ellenérték az akvizíció időpontjára vonatkozó valós értéken értékelendő és egy üzleti kombináció részeként átadott ellenértékként kezelendő. A függő ellenérték azon változásai, amelyek értékelési időszaki kiigazításnak tekintendők, visszamenőlegesen módosítandók, a goodwill tekintetében is megfelelő kiigazításokkal. Az értékelési időszaki kiigazítások olyan kiigazítások, amelyek az „értékelési időszakban” (amely nem haladhatja meg az akvizíció időpontjától számítva egy évet) felmerült információkból adódnak olyan tényekről illetve körülményekről, amelyek az akvizíció időpontjában is fennálltak.

A függő ellenérték valós értékében bekövetkező, értékelési időszaki kiigazításnak nem minősülő változás későbbi elszámolása a függő ellenérték besorolásán múlik. A saját tőkeként besorolt függő ellenérték nem kerülhet átértékelésre a későbbi beszámolási időpontokban és a későbbi rendezése a saját tőkén belül kerül elszámolásra. A követelésként vagy kötelezettséggént besorolt függő ellenérték a későbbi beszámolási időpontokban az IAS 39, illetve ha az alkalmazható, az IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések standardnak megfelelően átértékelendők, a kapcsolódó nyereség vagy veszteség pedig az eredményben elszámolandó.

Ha egy üzleti kombináció több lépésben valósul meg, a Csoport által a felvásárlásban korábban tartott tőkerészesedések a felvásárlás napján (vagyis amikor a Csoport megszerzi az ellenőrzés jogát) valós értékre értékelendők, az esetlegesen felmerülő nyereség vagy veszteség pedig az eredményben kerül elszámolásra. A felvásárlásban a felvásárlás napját megelőzően birtokolt részesedésekből eredő azon összegek, amelyek korábban az egyéb átfogó eredményben kerültek elszámolásra, abban az esetben sorolhatóak át az eredménybe, ha a részesedés elidegenítése esetén ez lenne a megfelelő számviteli kezelés.

Ha egy üzleti kombináció első elszámolása még nem zárult le annak a beszámolási időszaknak a végén, amely során az üzleti kombináció végbement, akkor a Csoport átmeneti becsült összegeket számol el azokra a tételekre, amelyek elszámolása még nem történt meg. Ezeket a becsült összegeket a Csoport az elszámolási időszak során (lásd fentebb) korrigálja, vagy további eszközöket, illetve kötelezettségeket számol el, annak érdekében, hogy az összegekben tükröződjene a felvásárlás napján fennálló tényekre és körülményekre vonatkozóan megszerzett új információk is, amelyek – ha ismertek lettek volna – befolyásolták volna, hogy milyen összegek kerülnek elszámolásra a felvásárlás napján.

A fentebb vázolt politika az összes 2010. január 1.-jén vagy azt követően létrejött üzleti kombinációra alkalmazandó.

#### **Ingtatlanok és részesedések megszerzése**

A Csoport ingatlanokat tulajdonló leányvállalatokban szerez részesedéseket. Az egyes akvizíciók időpontjában a Csoport mérlegelés tárgyává teszi, hogy a leányvállalatokban megszerzett részesedést tartalmilag üzletmenet megszerzésének tekinti e. Amennyiben a leányvállalat tulajdonában lévő ingatlanhoz kapcsolódó tevékenységek is megszerzésre kerülnek, akkor abban az esetben a részesedések megszerzését számvitelileg üzleti kombinációként kezeli. Az ingatlanhoz kapcsolódó tevékenységek meghatározásakor megvizsgálásra kerül, hogy a részesedés megszerzésével milyen az ingatlanhoz szorosan kapcsolódó jelentős üzleti folyamatok felett szerzünk kontrollt, mint például: ingatlan javítás és karbantartás, ingatlanüzemeltetés, bérbeadási tevékenység, takarítás, biztonsági őrzés. Bármely megszerzett tevékenység fontosságának megítélése során a Csoport az IAS 40 vonatkozó iránymutatásainak megfelelően jár el.

#### **Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)**

Egy üzlet megszerzéséből adódó goodwill nyilvántartási értéke az üzlet felvásárlásának napján elszámolt érték csökkentve a felhalmozott értékvesztés összegével (lásd 17. megjegyzés) Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport a goodwill összegét minden olyan pénztermelő egységhez hozzárendeli, amely várhatóan részesedni fog a kombinációból eredő szinergiahatásokból.

Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente megtörténik, vagy ennél gyakrabban, abban az esetben, ha a jelek arra utalnak, hogy értékvesztés állhat fenn. Amennyiben a pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, az értékvesztést először az egységhez rendelt goodwill nyilvántartási értékéhez kerül hozzárendelésre (csökkentve azt), majd pedig a pénztermelő egység egyéb eszközeihez az eszközök nyilvántartási értékeinek aránya alapján. Bármely a goodwillrel kapcsolatos értékvesztés közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra a konszolidált eredménykimutatás belül a goodwill értékvesztés eredménykimutatás soron. A goodwillrel kapcsolatban elszámolt értékvesztés a későbbi időszakokban nem kerülhet visszairásra. A releváns pénztermelő egységek értékesítéskor a goodwillt a Csoport figyelembe veszi az értékesítésen realizált eredmény meghatározásakor.

### Befektetések társult vállalkozásokban

Társult vállalkozásnak számít az olyan vállalkozás, amelyben a Csoport jelentős befolyással bír, és amely nem minősül sem leányvállalatban, sem közös vezetésű vállalatban lévő érdekeltségnek. Jelentős befolyás a befektetés tárgyát képező gazdálkodó pénzügyi és működési politikáját alakító döntési folyamatokban ezen eljárások feletti ellenőrzés vagy közös ellenőrzés megléte nélkül.

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit és kötelezettségeit ezen konszolidált pénzügyi kimutatások az equity-módszerrel jelenítik meg, kivéve akkor, ha a befektetések értékesítésre tartottként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszűnt tevékenységek standard alapján történik. Az equity-módszer értelmében a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása a társult vállalkozásban meglévő befektetést kezdetben beszerzési értéken jeleníti meg, majd kiigazításra kerül a Csoportnak a társult vállalkozás eredményében és átfogó eredményében való részesedésének megfelelően. Amennyiben a társult vállalkozás veszteségeinek Csoportra eső része meghaladja a Csoport társult vállalkozásban lévő érdekeltségét (beleértve valamennyi hosszú távú érdekeltséget, amely a Csoportnak a társult vállalkozásban lévő nettó befektetésének része), a Csoport megszünteti a további veszteségekből való részesedés elszámolását. Az addicionális veszteségek csak annyiban kerülnek elszámolásra, amennyiben a Csoportnak ez jogi vagy vélelmezett kötelezettsége, vagy ha a Csoport kifizetéseket hajtott végre a társult vállalkozás érdekében.

Az akvizíció költségeinek a felvásárlás napján megjelenített a társult vállalkozás eszközeinek, kötelezettségeinek és függő kötelezettségeinek nettó valós értékéből a Csoportra jutó részesedés értékét meghaladó többlete goodwillként kerül elszámolásra és a befektetett eszköz nyilvántartási értékének részét képezi. Az eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek nettó valós értékéből a Csoportra jutó részesedés felvásárlás költségeit meghaladó többlete – az újbóli becslést követően – közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra.

Az IAS 39 rendelkezései abból a célból kerülnek alkalmazásra, hogy megállapítható legyen, hogy a Csoport egy társult vállalkozásban való részesedésére szükséges-e értékvesztés elszámolása. Szükség esetén a részesedés teljes könyv szerinti értéke (beleértve a goodwillt is) értékvesztés szempontjából egy különálló eszközként kerül tesztelésre az IAS 36 Eszközök értékvesztése standardnak megfelelően, melynek megfelelően a megtérülési érték (a használati érték és az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték közül a magasabb érték) a könyv szerinti értékkel kerül összehasonlításra. Bármely elszámolt értékvesztési veszteség a befektetés könyv szerinti értékének részét képezi. Ezen értékvesztés veszteség bármely visszairása az IAS 36-nak megfelelően történik a befektetés későbbi megtérülési értékének mértékéig.

Egy társult vállalkozásban lévő részesedés értékesítése esetén, ha az a jelentős befolyás elvesztéséhez vezet, a megmaradt befektetések az értékesítés napján érvényes valós értékükön értékelendők, mint az IAS 39 szerint egy pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésekor figyelembe vett valós érték. Bármely a társult vállalkozásban megmaradt részesedésre jutó könyv szerinti érték és valós érték közötti különbözet az érdekeltség eladásából származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor figyelembe vételre kerül. Továbbá, a Csoport a korábban a társult vállalkozással kapcsolatban az átfogó eredményben elszámolt összegeket azonos alapon számolja el azzal a módszerrel, amely akkor lenne szükséges, ha a társult vállalkozás közvetlenül kivezetné a kapcsolódó eszközöket és kötelezettségeket. Így, egy társult vállalkozásra vonatkozó veszteség illetve nyereség összegét, amely korábban az egyéb átfogó eredménybe lett besorolva és az eredménybe kerülne átvételre a kapcsolódó eszközök vagy kötelezettségek kivezetésekor, a Csoport a saját tőkéből az eredménybe csoportosítja át (mint átsorolási módosítás), amint a társult vállalkozásban lévő jelentős befolyását elveszíti.

Abban az esetben, ha a Csoport a társult vállalkozással folytat tranzakciót, az ebből a tranzakcióból származó eredmény a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban csupán a társult vállalkozásban a Csoporthoz nem köthető arányáig jeleníthető meg.

### Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök

A befektetett eszközök és elidegenítési csoportok értékesítésre tartottnak minősítettként kerülnek besorolásra, ha nyilvántartási értékük a folyamatos használat helyett értékesítési tranzakció keretében térül meg. E feltétel csak abban az esetben teljesül, ha az értékesítés valószínűsége nagy, és a befektetett eszközt (vagy elidegenítési csoportot) jelen állapotában azonnal értékesíteni lehet. A vezetőségnek el kell köteleznie magát az értékesítés mellett, amelyre vonatkozóan a besorolás időpontját követő egy éven belül befejezett értékesítési tranzakciónak való minősítés várható.

Ha a Csoport egy olyan adásvételi konstrukcióban való elkötelezettségét fejezi ki, amelynek eredményeként a Csoport elveszíti valamely leányvállalata feletti ellenőrzést, akkor a szóban forgó leányvállalat összes eszköze és kötelezettsége attól kezdve értékesítésre tartottnak minősül, hogy a fentiekben felsorolt feltételek teljesülnek, függetlenül attól, hogy a Csoport az értékesítést követően rendelkezik-e majd nem-ellenőrző részesedéssel egykori leányvállalatában.

Az értékesítésre tartottnak minősítettként besorolt befektetett eszközök (és elidegenítési csoportok) értékelése korábbi nyilvántartási értékük és az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték közül az alacsonyabb értéken történik.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

### Árbevétel elszámolása

Az árbevételt a kapott vagy járó ellenérték valós értékén kell értékelni. Az árbevételt csökkentik az ügyfeleknek nyújtott visszatérítések, engedmények és egyéb hasonló juttatások.

#### Bérleti díj bevételek

Az operatív lízingből származó bérleti díj bevétel elszámolása lineáris módszerrel történik a vonatkozó lízing futamideje alatt. Az operatív lízinggel kapcsolatos kezdeti tárgyalásokkal és megállapodásokkal kapcsolatos közvetlen költségek hozzáadódnak a lízingbe adott eszköz nyilvántartási értékéhez és lineáris módszerrel kerülnek elszámolásra a lízing futamideje alatt.

Bérlőknek nyújtott kedvezményeket a bérleti szerződés futamidejére vonatkozóan a Csoport elhatárolja, még abban az esetben is amennyiben ez nincs összhangban a felmerülő pénzügyi ütemezéssel.

Az operatív lízingügylet idő előtt felmondásából származó bevételek a felmerülésük időpontjában kerülnek elszámolásra.

#### Üzemeltetési költségek továbbszámlázásának bevételei

Az ingatlan üzemeltetési költségek továbbhárításából származó bevételeket a Társaság abban a periódusban számolja el, melyben a Csoport ingatlanüzemeltetésből származó költségei felmerülnek. A Társaság viseli annak kockázatát, hogy a felmerülő üzemeltetési költségek továbbhárításából származó bevételek esetlegesen nem fedezik az üzemeltetési költségeket.

#### Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan elhatárolásra kerül a fennálló tőkeösszeg figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítések rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

### Lízingügyletek

A lízingek pénzügyi lízingnek minősülnek, ha a lízingfeltételek lényegileg a bérlőre hárítják a tulajdonlással járó valamennyi kockázatot és hasznot. Minden ettől eltérő lízingügylet operatív lízingnek tekintendő.

#### A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követelésként kerülnek elszámolásra a Csoportnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Csoport nem rendelkeztett pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2010. december 31-én.

#### A Csoport, mint lízingbe vevő

A Csoport alvállalkozói szerződéseinél az IFRIC 4 alapján vizsgálja meg a lízing definíciójának való megfelelést, ezután a Társaság az IAS 17 standardnak megfelelően a lízingügyleteket besorolja operatív vagy pénzügyi lízingek közé.

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

A lízingdíjak a finanszírozási ráfordítások és a lízingkötelezettség csökkenése között kerülnek felosztásra annak érdekében, hogy egyenletes kamatláb alakuljon ki a kötelezettség fennmaradó egyenlegére. A finanszírozási ráfordítások közvetlenül az eredményben kerülnek elszámolásra, kivéve, ha azok közvetlenül minősített eszközökhöz rendelhetők, amely esetben a Csoport hitelfelvételi költségekkel kapcsolatos általános szabályzata szerint kerülnek aktiválásra. A függő bérleti díjak költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

Az operatív lízingdíjak költségként kerülnek elszámolásra lineáris módszerrel a lízing futamideje alatt, kivéve, ha egyéb elszámolási elv jobban mutatja be azt az idősmát, amelyben a lízingelt eszközökből származó gazdasági előnyök érvényesülnek. Az operatív lízing keretében felmerülő függő bérleti díjak költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

Amennyiben a Csoport operatív lízingszerződések megkötését célzó ösztönzőket kap, akkor azok kötelezettséggént kerülnek elszámolásra. Az ösztönzőkből származó összesített juttatás a bérleti díjak csökkenéseként kerül elszámolásra lineáris módszerrel, kivéve, ha egyéb elszámolási elv jobban mutatja be azt az idősmát, amelyben a lízingelt eszközökből származó gazdasági előnyök érvényesülnek.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

### Részvényalapú kifizetések

A munkavállalóknak és más, hasonló szolgáltatásokat nyújtó személyeknek nyújtott, tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a tőkeinstrumentumoknak a nyújtás napján érvényes valós értéken történik.

Tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a kapott áruk vagy szolgáltatások valós értéken történik, kivéve, ha a valós értéket nem lehet megbízhatóan meghatározni, amely esetben az átadott tőkeinstrumentumok valós értéken kerülnek értékelésre, arra a napra vonatkozó értékkel, amikor a vállalkozás megkapja az árut vagy a másik fél teljesíti a szolgáltatást.

Készpénzben teljesített részvényalapú kifizetések esetében a kapott áruval vagy szolgáltatással kapcsolatos kötelezettség első elszámolása a kötelezettség valós értéken történik. A kötelezettség rendezéséig hátralévő minden egyes beszámolási időszak végén, valamint a rendezés napján a Csoport átértékeli a kötelezettség valós értékét, a valós érték esetleges változásai pedig a tárgyévi eredményben kerülnek elszámolásra.

### Nyereségadó

#### Tárgyévi adó:

A Csoport tagvállalatai társasági adót és helyi iparüzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi iparüzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

#### Halasztott adó:

A halasztott adót a kötelezettség módszert alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált éves beszámolóban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezzük. Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adó összegét olyan, törvénybe foglalt, a mérlegfordulónapon érvényes adókulcsok használatával számítjuk, amelyek várhatóan érvényesek lesznek a halasztott adókövetelés érvényesítése, illetve a halasztott adókövetelés rendezése időpontjában.

Halasztott adókövetelés elszámolására olyan mértékben kerül sor, amilyen mértékben valószínűsíthető, hogy a jövőben lesz olyan adóköteles nyereség (vagy visszaforduló halasztott adókövetelés), amellyel szemben a halasztott adókövetelés érvényesíthető.

### Pénzeszközök

A pénzeszközök tartalmazzák a készpénzt, a bankszámlapénzt, a három hónapnál rövidebb lejáratú bankbetéteket, és a rövid távú, magas likviditású befektetéseket, amelyek könnyen meghatározott összegű pénzeszközre válthatók át, és elhanyagolható az értékváltozás kockázata.

### Vevői és egyéb követelések

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatjuk be. A vevői és egyéb követelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha objektív bizonyosság van arra, hogy a Csoport nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint korábbi behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés elszámolása válhat szükségessé. A Csoport a vevőköveteléseire elszámolt értékvesztéseket, a felmerült vevőkövetelés besorolásától függően vagy az eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek vagy az ingatlan üzemeltetési költségek eredménykimutatás soron mutatja be a konszolidált eredménykimutatásában.

### Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközöket eredeti bekerülési értéken, a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés levonásával mutatjuk be. Eszközök eladásakor vagy használatból történő kivonásakor a bekerülési értéket és a halmozott értékcsökkenést a számviteli nyilvántartásokból kivezítjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk.

Az eszközök bekerülési értéke tartalmazza a beszerzési árat, ideértve az illetékeket és az eszköz beszerzésekor felmerülő vissza nem igényelhető adókat, valamint az eszköz rendeltetészerű használatba vételéhez, üzemképes állapotba hozásához és a megfelelő helyszínen történő elhelyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, ideértve a hitelfelvételi költséget is.



Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

A hasznos élettartamot meghosszabbító vagy az eszköz állapotát jelentősen javító cseréket és fejlesztéseket aktiváljuk. A karbantartást és javítást felmerülésük időszakában ráfordításként számoljuk el.

Az értékcsökkenést lineáris módszer alapján számoljuk el az eszközök becsült hasznos élettartama során. Az értékcsökkenés általános szabályai a következők:

Eszköztípus	Hasznos élettartam
Immateriális jóságok	3 év
Gépek és berendezések	3-7 év
Bérbe adott műszaki gépek	5 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év

#### Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

A Csoport minden beszámolási időszak végén 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 jel létezik, becslést készít az eszköz megtérülési értékére az esetleges értékvesztés (ha van ilyen) mértékének a meghatározása érdekében. Amennyiben egy egyedi eszköz várhatóan megtérülő összegét nem lehet megbecsülni, a Csoport azon pénztermelő egység megtérülő értékére készít becslést, amelyhez az eszköz tartozik. Amennyiben azonosítható egy megbízható és következetes allokációs módszer, a vállalati eszközök is hozzárendelésre kerülnek az egyedi pénztermelő egységekhez, vagy a pénztermelő egységek azon legkisebb csoportjához, amelyhez meghatározható egy megbízható és következetes allokációs módszer.

A határozatlan hasznos élettartamú és a még nem aktivált immateriális javak legalább évente és az eszköz értékvesztésére utaló jelek felmerülése esetén vizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából.

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

Amennyiben egy eszköz (vagy pénztermelő egység) becsült megtérülési értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, akkor az eszköz (vagy pénztermelő egység) nyilvántartási értékét a megtérülő értékre kell csökkenteni. A Csoport az értékvesztést azonnal az eredményben számolja el az egyéb bevételek/(ráfordítások) eredménykimutatás soron.

Egy értékvesztési veszteség utólagos visszairása esetén az eszköz (vagy pénztermelő egység) nyilvántartási értéke a felülvizsgált becsült megtérülési értékre kerül megnövelésre, de olyan módon, hogy a megnövelt nyilvántartási érték nem haladhatja meg azt a nyilvántartási értéket, amely akkor lett volna érvényes, ha a korábbi években nem került volna sor értékvesztés elszámolására az eszközzel (vagy pénztermelő egységgel) kapcsolatban. Az értékvesztés visszairása közvetlenül az eredményben kerül az egyéb bevételek/(ráfordítások) eredménykimutatás soron elszámolásra.

Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye közvetlenül az eredményben kerül az egyéb bevételek/(ráfordítások) eredménykimutatás soron elszámolásra.

#### 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). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártékelésének eredménye soron.

A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek az értékesítéskor, vagy amikor a befektetési célú ingatlan a forgalomból véglegesen kivonásra kerül és amikor az értékesítésből már nem várhatóak jövőbeni hasznok. Az ingatlan kivezetésekor keletkezett nyereség vagy veszteség (amely az értékesítés ellenértéke és az eszköz nyilvántartási értéke közötti különbségként kerül meghatározásra) annak az időszaknak az eredményében kerül elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye soron, amikor az ingatlan kivezetésre kerül.

#### Céltartalékok

Céltartalékokat akkor számolunk el, ha a Csoportnak tényleges vagy vélelmezett kötelezettsége van valamely múltbeli eseményből kifolyólag, és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség rendezése gazdasági értéket képviselő források kiáramlását eredményezi, valamint megbízhatóan meg lehet becsülni a kötelezettség összegét. A céltartalékok a fennálló kötelezettség mérlegfordulónapon történő kiegyenlítéséhez szükséges, legjobb tudásunk szerint megbecsült értékén kerülnek a könyvekbe.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

## Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok

### Besorolás kötelezettségként vagy tőkeként

A Csoporthoz tartozó gazdálkodók által kibocsátott hitel- illetve tőkeinstrumentumok pénzügyi kötelezettségként vagy tőkeként kerülnek besorolásra a szerződéses megállapodás tartalmának, valamint a pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok definíciójának figyelembe vételével.

### Tőkeinstrumentumok

A tőkeinstrumentum bármely szerződés, amely egy gazdálkodó összes kötelezettségének a levonása után a vállalkozás eszközeiben meglévő maradvány érdekeltiséget testesít meg. A Csoport által kibocsátott tőkeinstrumentumok a kapott összeg értékében számolandók el, a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentve.

Amikor a Társaság visszavásárolja a saját tőke instrumentumait, akkor ezt közvetlenül a saját tőkében kell elszámolnia, illetve abból levonnia. A Csoport saját tőke instrumentumainak vásárlása, eladása, kibocsátása és megszüntetése során nem keletkezik eredményben elszámolt nyereség vagy veszteség.

### Hitelek és kölcsönök

A hitelek és kölcsönöket felvételükkor a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken ismerjük el, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. Az effektív kamatot a kölcsön futamideje alatt az eredménykimutatásban (kamatráfordítások) számoljuk el.

### Hitelek és kölcsönök kivezetése

Csoport akkor és csak akkor vezet ki egy adott pénzügyi kötelezettséget a könyveiből, ha a kötelezettség teljesítésre kerül, azt elengedik, vagy pedig lejár. A kivezetett pénzügyi kötelezettség könyv szerinti értékének és fizetett vagy fizetendő ellenértékek különbözetét az eredményben kell elszámolni.

### Saját részvények

A saját részvényeket bekerülési értéken, beszerzésenként egyedileg tartjuk nyilván. A saját részvények a saját tőkét (eredménytartalék) csökkentő tételként kerülnek elszámolásra. Az értékesítéskor keletkező nyereség és veszteség ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerül elszámolásra.

### Hitelfelvételi költségek

A közvetlenül egy olyan minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdonítható hitelfelvételi költségek, 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. A minősített eszközhöz még fel nem használt egyes konkrét hitelrészek átmeneti befektetése útján szerzett befektetésből származó jövedelem levonásra kerül az aktiválható hitelfelvételi költségek összegéből. Minden egyéb hitelfelvételi költség az eredménnyel szemben kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerül.

### Bérlői letétek

A bérlőktől kapott letétek kezdeti valós értékükön kerülnek elszámolásra el, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatjuk be. Azok a bérlői letétek melyek éven túli bérleti szerződésekhez kapcsolódnak azok a hosszú lejáratú kötelezettségek között jelennek meg, a fennmaradó bérlői letétek az egyéb kötelezettségek között kerülnek kimutatásra a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásban.

### Devizás átvértékelések

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérlegfordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett deviza középárfolyamon értékeli át. Az átvértékelésből származó árfolyam nyereséget illetve veszteséget nettó módon mutatja ki a tárgy évi eredménykimutatásának pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai soron.

### Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Társaság részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

## 5. Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS-ek) alkalmazása

### Változások a Csoport által alkalmazott számviteli politikában

IAS 24 "Kapcsolt felekre vonatkozó közzétételek" (a 2009-es módosításoknak megfelelően). Az IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) az alábbi két ponton került módosításra: (a) az IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) megváltoztatta a kapcsolt felek fogalmát és (b) az IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) egy részleges felmentést adott a közzétételi kötelezettség alól kormányzathoz közeli gazdálkodó egységek esetére.

A Társaság és annak leányvállalatai nem rendelkeznek kormányzati kapcsolattal. A kapcsolt felek fogalmának IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) általi módosítása a tárgyévben a korábban nem kapcsolt felekként nyilvántartott felek kapcsolt félként történő azonosításához vezetett. Jelen esetben a legfőbb tulajdonos társult vállalatai a Csoport kapcsolt feleiként kezelendők az új Standard szerint, míg ezek a gazdasági egységek a korábbi standard értelmezése szerint nem minősültek kapcsoltoknak. A kapcsolt felekre vonatkozó, a meghatározott közzétételi követelményeket tartalmazó 43. Jegyzet a konszolidált pénzügyi kimutatásra vonatkozólag tükrözi a módosított standard változásait. A változások visszamenőleges hatályal lettek alkalmazva.

### Az alkalmazott, a konszolidált pénzügyi kimutatásokra jelentős hatással nem bíró Standardok és Értelmezések

A Csoport a jelen pénzügyi kimutatásokban az alábbi új és módosított Standardokat és Értelmezéseket is alkalmazta. Bevezetésük nem befolyásolta számottevően a pénzügyi kimutatásokban a jelen és korábbi időszakokra vonatkozóan bemutatott összegeket, de érintheti egyes jövőbeni ügyletek, illetve konstrukciók elszámolását.

#### Módosítások az IAS 1 "A pénzügyi kimutatások prezentálásában" (a 2010-ben kibocsátott IFRS-ek javításai részeként).

Az IAS 1 módosításai tisztázzák azt, hogy a gazdasági egységnek lehetősége van az egyéb átfogó eredmény soraira vonatkozó tételes elemzés közzétételére akár a saját tőke változás kimutatásában, akár a jegyzetekben. A tárgyévben a saját tőke minden egyes összetevője esetében a Csoport egy ilyen elemzésnek a konszolidált pénzügyi kimutatások jegyzeteiben történő közzététele mellett döntött, az egyéb átfogó eredmények esetében egy egysoros bemutatást alkalmazva a saját tőke változás konszolidált kimutatásában. A módosítások alkalmazása nem volt hatással a tárgyévben és a korábbi években bemutatott összegekre.

#### Az IAS 32 módosításai -Kibocsátói jogok besorolása

A módosítás tárgya a külföldi pénznemben denominált kibocsátói jogok besorolására vonatkozik, amelyek akár tőkeinstrumentumként akár pénzügyi kötelezettségekként szerepelnek. A módosítások következtében azok a kibocsátott jogok, opciók vagy biztosítékok, amelyek a gazdasági egység által a tulajdonosok részére oly módon kerültek kibocsátásra, hogy a gazdasági egység meghatározott darabszámú tőkeinstrumentumainak bármely pénznemben meghatározott fix összegéért történő megszerzését teszik lehetővé, a pénzügyi kimutatásokban tőkeinstrumentumként kerülnek elszámolásra, feltéve azt, hogy az ajánlat arányosan lett felajánlva az azonos osztályú nem származékos tőkeinstrumentumok összes tulajdonosának. Az IAS 32 módosításait megelőzően azon jogok, opciók és biztosítékok amelyek a gazdálkodó adott számú tőkeinstrumentumainak egy adott összegéért történő megszerzésére vonatkoztak, származékos ügyletként kerültek volna besorolásra. A módosítások visszamenőlegesen lettek alkalmazva.

A módosítások alkalmazása nem volt hatással a tárgyévben és a korábbi években bemutatott összegekre, mivel a Csoport nem bocsátott ki ilyen tulajdonságokkal bíró instrumentumokat.

#### Az IFRIC 14 módosításai -A minimális finanszírozási követelményhez kapcsolódó előlegek

Az IFRIC 14 akkor alkalmazandó, amikor a jövőbeni hozzájárulások visszatérítései vagy csökkenései hozzáférhetőek az IAS 19.58 értelmében; meghatározva, hogy minimális finanszírozási követelmények milyen módon befolyásolhatják a jövőbeni hozzájárulások csökkentéséhez való hozzáférést és ugyanezen követelmények mikor vonnak maguk után kötelezettséget. A módosítások ezennel megengedik egy eszköz előre fizetett minimális finanszírozási hozzájárulás formájában történő elszámolását. A módosítások alkalmazása nem okozott lényeges változást a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban.

#### IFRIC 19 Pénzügyi kötelezettségek tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő megszüntetése

Az Értelmezés útmutatást nyújt egy pénzügyi kötelezettség tőkeinstrumentumok kibocsátása révén történő megszüntetésének elszámolására. Konkrétan, az IFRIC 19 értelmében, az ilyen módon kibocsátott tőkeinstrumentumok valós értéken lesznek értékelve, és bármilyen különbség a megszűnő pénzügyi kötelezettség könyv szerinti értéke és a kifizetett ellenérték között a nyereség vagy veszteség összegében lesz elszámolva.

Az IFRIC 19 alkalmazása nem volt hatással a tárgyévi, illetve az előző évi összegekre, mivel a Csoport nem folytatott ilyen jellegű tranzakciókat.

#### A 2010-ben kibocsátott IFRS-ek Javításai

Az IFRS 3 módosításai kivételével, amelyek a 2.1-es részben kerültek kifejtésre, a 2010-ben kibocsátott IFRS-ek Javításai alkalmazása nem eredményezett lényeges változást a konszolidált pénzügyi kimutatások összegeiben.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

**Kibocsátás alatt álló új és módosított IFRS-ek**

A Csoport az alábbi kibocsátott, de nem hatályos új vagy módosított IFRS-eket nem alkalmazta:

Az IFRS 7 módosításai közzétételek	Pénzügyi eszközök átadása <sup>1</sup>
IFRS 9	Pénzügyi instrumentumok <sup>2</sup>
IFRS 10	Konszolidált pénzügyi kimutatások <sup>2</sup>
IFRS 11	Közös megállapodások <sup>2</sup>
IFRS 12	Közzétételi kötelezettségek az egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségekre <sup>2</sup>
IFRS 13	Valós értéken történő értékelés <sup>2</sup>
Az IAS 1 módosításai	Egyéb átfogó jövedelem elemeinek bemutatása <sup>3</sup>
Az IAS 12 módosításai	Halasztott adó – Mögöttes eszközök megtérülése <sup>4</sup>
IAS 19 (2011-es módosítás)	Munkavállalói juttatások <sup>2</sup>
IAS 27 (2011-es módosítás)	Egyedi pénzügyi kimutatások <sup>2</sup>
IAS 28 (2011-es módosítás)	Társult vállalkozásokban és közös vezetőségű vállalkozásokban lévő befektetések <sup>2</sup>

1 A 2011. július 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

2 A 2011. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

3 A 2012. július 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

4 A 2013. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

**IFRS 7 módosításai**

Az IFRS 7 módosításai növelik a közzétételi követelmények körét a pénzügyi eszközök átadásával járó tranzakciók tekintetében. Ezen módosítás célja, hogy jobb átláthatóságot biztosítson olyan kockázati kitétség tekintetében, amikor a pénzügyi eszköz átadásra kerül, de az átadó megtartja az eszközhöz kapcsolódó kockázati kitétsége bizonyos részét. A módosítások ugyancsak közzétételt írnak elő olyan esetekben, mikor a pénzügyi eszközök átadása nem kerül szétosztásra az időszakon keresztül.

Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint az IFRS 7 módosításai lényegesen nem befolyásolják a Csoport közzétett kimutatásait. Ugyanakkor, ha a Csoport a jövőben részt vesz pénzügyi eszközök más típusú átadásával járók tranzakciókban, az azokra vonatkozó közzétételeket érintheti

**IFRS 9 módosításai**

A 2009 novemberében kibocsátott IFRS 9 új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök besorolása és értékelése terén. A 2010 októberében módosított IFRS 9 tartalmazza a pénzügyi kötelezettségek besorolási és értékelési szabályait, valamint a kivetési követelményeket.

Az IFRS 9 legfőbb követelményei:

- Az IFRS 9 előírja, hogy az IAS 39 *Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés* standard hatálya alá eső összes pénzügyi instrumentum a továbbiakban amortizált bekerülési értéken illetve valós értéken legyen értékelve. Konkrétan, az olyan adósságinstrumentumokba történő befektetések, amelyek olyan pénzügyi modell keretében tartanak, amely célja a szerződés szerinti cash-flow-k begyűjtése továbbá csak olyan szerződés szerinti cash-flow-kkal rendelkeznek, amelyek tőkefizetésekből és a fennálló tőketartozásra vonatkozó kamatfizetésekből állnak. Ezen adósságinstrumentumokba történő befektetések általánosan amortizált bekerülési értéken vannak értékelve a soron következő számviteli időszak végén. Minden más adósság illetve tőkeinstrumentumba történő befektetés valós értéken értékelendő a következő számviteli időszak végén.
- Az IFRS 9 legfontosabb hatása a pénzügyi kötelezettségek osztályozása, illetve értékelése terén ezen kötelezettségek olyan valós érték változásainak elszámolására vonatkozik (eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek besorolt pénzügyi kötelezettségek), amelyek egy kötelezettség hitelkockázatának változásából erednek. Az IFRS 9 szerint olyan pénzügyi kötelezettségek esetében, amelyek az eredménnyel szembeni valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségnek lettek besorolva, a pénzügyi kötelezettség valós értékének azon változása, amely a hitelkockázat megváltozásából ered, az egyéb átfogó jövedelmek között jelentendő meg, kivéve, ha a hitelkockázat megváltozásából adódó értékváltozás egyéb átfogó jövedelemként történő elszámolása egy számviteli inkonzisztencia keletkezéséhez vagy annak növekedéséhez vezetne. A pénzügyi kötelezettségek hitelkockázatának változásából eredő valós érték változások később nem kerülnek átsorolásra az eredménybe. Korábban az IAS 39-nek megfelelően a nyereséggel vagy veszteséggel szembeni valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek valós értékében beállt teljes változás az eredményben került elszámolásra.

Az IFRS 9 a 2013. január 1.-jén illetve azt követően kezdődő időszakokban alkalmazandó. A standard korai alkalmazása megengedett.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint a Csoport a 2013. január 1-el kezdődő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatás során az IFRS 9 már alkalmazásra kerül és jelentős hatással lehet a Csoport pénzügyi eszközeinek és pénzügyi kötelezettségeinek bemutatására. Ugyanakkor nem megvalósítható egy ésszerű becslés elkészítése a változás hatásaira vonatkozólag egy részletes felülvizsgálat elkészültéig.

#### [IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 bevezetése és IAS 27, IAS 28 módosításai](#)

2011 májusában az alábbi öt standardból álló csomag került kibocsátásra a konszolidáció, közös megállapodások, a társult vállalkozások és a közzétételek kérdéseinek körét érintve: IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (2011-ben módosítva) és IAS 28 (2011-ben módosítva).

Az öt standard legfőbb követelményei az alábbiakban foglalható össze.

Az IFRS 10 az IAS 27 Konszolidált és egyedi pénzügyi kimutatások azon részeit váltja fel, amelyek a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal foglalkoznak. A SIC-12 Konszolidáció – speciális célú gazdálkodó egységek az IFRS 10 kibocsátásával párhuzamosan visszavonásra kerül. Az IFRS 10 értelmében, a konszolidációnak csak egy alapja lehet, az ellenőrzés (kontrol). Emellett az IFRS 10 a kontrol új definícióját is bevezette, amely három elemből áll: (a) irányítás egy befektetés tárgyát képező gazdálkodó felett, (b) a befektetés változó megtérülésének való kitétség, illetve hozzá tartozó jogok és (c) képesség arra, hogy a befektető az irányítási jogát használva a befektetésből származó megtérülésére hatással legyen. Az IFRS 10 széleskörű útmutatásokat tartalmaz az összetett eseményekre vonatkozóan.

Az IFRS 11 az IAS 31 Közös vállalkozásokban lévő érdekeltségek rendelkezéseit váltja fel. Az IFRS 11 foglalkozik azzal, hogy egy közös megállapodás, amelyben két vagy több félnek van közös ellenőrzési joga, milyen módon kerüljön besorolásra. A SIC-13 Közös ellenőrzött gazdálkodók – a tulajdonosok nem pénzbeli hozzájárulása az IFRS 11 kibocsátásával párhuzamosan visszavonásra kerül. Az IFRS 11 alapján a közös megállapodások közös tevékenységként illetve közös vállalkozásként kerülnek osztályozásra, attól függően, hogy a feleknek milyen jogaik illetve kötelezettségeik vannak az együttes megállapodásra vonatkozóan. Ezzel ellentétben az IAS 31 szerint három fajta együttes megállapodás létezik: közösen ellenőrzött társaságok, közösen ellenőrzött eszközök és közösen ellenőrzött tevékenységek.

Emellett a közös vállalkozásokat az IFRS 11 értelmében kötelező lesz az equity módszerrel elszámolni, míg a közösen ellenőrzött társaságok az IAS 31 szerint akár az equity módszerrel, akár az arányos konszolidáció módszerével is elszámolhatók.

Az IFRS 12 egy közzétételekre vonatkozó standard és azokra a gazdasági egységekre vonatkozik, amelyek érdekeltséggel rendelkeznek leányvállalatokban, közös megállapodásokban, társult vállalkozásokban és/vagy nem-konszolidált strukturált gazdálkodó egységekben. Általánosan elmondható, hogy az IFRS 12 közzétételi követelményei a korábbi standardokhoz viszonyítva szélesebb körűek.

Ez az öt standard a 2013. január 1-el illetve később kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályos. A standardok korai alkalmazása megengedett, feltéve, hogy az öt standard együttesen kerül alkalmazásra.

Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint ez az öt standard a 2013. január 1-el kezdődő pénzügyi évtől kezdve alkalmazásra kerül. A standardok alkalmazása lényeges hatással lehet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban közzétett összegekre. Az IFRS 10 azt eredményezheti, hogy a Csoport a továbbiakban nem konszolidálja tovább néhány befektetését. Ugyanakkor az igazgatóság még nem végzett részletes elemzést a standardok részletes alkalmazására vonatkozóan így annak mértékét sem számszerűsítette.

#### [IFRS 13](#)

Az IFRS 13 egy egységes útmutatást nyújt a valós érték meghatározására és annak közzétételére vonatkozóan. A standard meghatározza a valós érték fogalmát, keretrendszerrel állít fel a valós érték meghatározására és közzétételi követelményeket határoz meg a valós érték meghatározására. Az IFRS 13 hatásköre széles; bizonyos kivételektől eltekintve minden olyan pénzügyi és nem-pénzügyi instrumentumra vonatkozik, amelyekre más IFRS-ek valós érték megállapítást írnak elő vagy engedélyeznek, illetve közzétételt követelnek meg vagy engedélyeznek. Általánosságban elmondható, hogy az IFRS 13 követelményei átfogóbbak, mint a korábbi standardok. Például, azon kvalitatív illetve kvantitatív közzétételek, amelyek a háromszintű valós érték hierarchián alapulnak és az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek szerint csak a pénzügyi instrumentumokra vonatkoznak, az összes IFRS 13 hatáskörébe tartozó eszközre és kötelezettségre ki lesznek terjesztve.

Az IFRS 13 a 2013. január 1-el illetve azt követően kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályos. A standardok korai alkalmazása megengedett.

Az igazgatóság előrejelzése szerint az IFRS 13 a Csoport 2013. január 1-el kezdődő beszámolási időszakától kezdődően kerül alkalmazásra és az új standard alkalmazása a pénzügyi bemutatás számaira hatással lehet és jóval részletesebb közzétételeket eredményezhet.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

#### IAS 1 módosításai

Az IAS 1 módosításai megtartják annak lehetőségét, hogy az eredmény, illetve az egyéb átfogó jövedelem egyetlen kimutatásban vagy két elkülönült, de egymást követő kimutatásban kerüljön bemutatásra. Ugyanakkor az IAS 1 módosításai az átfogó jövedelmek esetében további közzétételi követelményeket határoz meg, amely szerint az átfogó jövedelmeknek két külön csoportját különböztetjük meg: (a) tételek, amelyek később nem kerülnek átcsoportosításra az eredménybe, és (b) olyan tételek, amelyek később bizonyos feltételek mellett az eredménybe lesznek átcsoportosítva. Az egyéb átfogó jövedelem tételeire vonatkozó jövedelemadók azonos alapon kerülnek allokálásra.

Az IAS 1 módosításai a 2012. július 1-el illetve később kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályosak. Az egyéb átfogó jövedelem tételeinek bemutatása ennek megfelelően lesz átalakítva, amint a módosítás a jövőbeni számviteli időszakokban alkalmazásra kerül.

#### IAS 12 módosításai

Az IAS 12 módosításai egy kivételt biztosítanak az IAS 12 általános rendelkezései alól abban, hogy a halasztott adó követelések és halasztott adó kötelezettségek értékelésének tükröznie kell azokat az adózási következményeket, amelyek abból adódnak, hogy a gazdasági egység milyen módon képzeli egy eszköz könyv szerinti értékének megtérülését. Konkrétan, a módosítások értelmében azon befektetési célú ingatlanok esetén, amelyekre az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok szerint valós érték modell került alkalmazásra, az feltételezhető, hogy értékesítésként kerülnek megtérülésre a halasztott adó kiszámítása szempontjából, kivéve, ha ez a feltételezés bizonyos körülmények között vitatott.

Az IAS 12 módosításai a 2012. január 1-el, illetve a később kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályosak. Az igazgatóság előrejelzése szerint az IAS 12 módosításainak alkalmazása a jövőbeni pénzügyi időszakokban nem eredményezhetnek változásokat a Csoport azon befektetési célú ingatlanaira vonatkozó halasztott adó kötelezettségek tekintetében, amelyeknél az feltételezhető, hogy a könyv szerinti érték értékesítés útján keresztül fog megtérülni.

#### IAS 19 módosításai

Az IAS 19 módosításai megváltoztatják a meghatározott juttatási programok és végkielégítések elszámolási módját. A legfontosabb változás a meghatározott juttatási kötelek és program eszközei változásainak elszámolásánál látható. A módosítások kikötik a meghatározott juttatási kötelek és program eszközei valós értékében beállt változások felmerülés kori elszámolását, kiküszöbölve ezáltal a „folyosó módszer” alkalmazását, amely megengedett volt a korábbi IAS 19-ben és meggyorsította a korábbi szolgáltatási költségek elszámolását. A módosítások megkövetelik minden aktuális nyereség illetve veszteség azonnali elszámolását az egyéb átfogó eredményben annak érdekében, hogy a nettó nyugdíj eszközök és kötelezettségek elszámolásra kerüljenek a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásban annak érdekében, hogy a program teljes veszteségét illetve nyereségét tükrözzék.

Az IAS 19 módosításai a 2013. január 1-el illetve később kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályosak és bizonyos kivételekkel visszamenőleges alkalmazást igényelnek. Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint az IAS 19 módosításai a Csoport 2013. január 1-ei kezdődő beszámolási időszakának konszolidált pénzügyi kimutatásaiban jelennek meg és a módosítások alkalmazása hatással lehet a Csoport meghatározott juttatási programjainak összegeire. Ugyanakkor az Igazgató Tanács még nem végzett részletes elemzést a módosítások várható hatásait illetően, így hatásának mértékét sem számszerűsítette.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

## 6. Szegmens információk

A Csoport fő döntéshozója részére – a Társaság Igazgató Tanácsa - az erőforrások elosztása és a szegmensek teljesítményének mérése céljából szolgáltatott információk s nyújtott szolgáltatásokra összpontosítanak. A Csoport bemutatandó szegmensei az IFRS 8 alapján az alábbiak:

- Gép-bérbeadási szolgáltatás
- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása

[Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2011-re vonatkozóan](#)

2011.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Összesen
Bérleti díj bevétele	142 974	679 329	121 697	944 000
Értékesített eszközök bevétele	229 208	0	0	229 208
Egyéb bevétel	1 868	64 324	21 256	87 448
Működési költség	6 810	316 190	13 939	336 939
Értékesített eszközök kivezetett értéke	193 176	0	0	193 176
Értécsökkenés	84 533	14 716	1 657	100 906
Egyéb ráfordítás	4 764	17 311	118 279	140 354
<b>Szegmens profit</b>	<b>84 767</b>	<b>395 436</b>	<b>9 078</b>	<b>489 281</b>
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	18 858	80 474	8 787	108 119
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	17 504	353 691	79 198	450 393
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	5 345	44 792	36 074	86 211
<b>Szegmens eredmény</b>	<b>53 750</b>	<b>6 064</b>	<b>-42 833</b>	<b>16 981</b>
Nem realizált árfolyam veszteség	498	1 213 278	88 127	1 301 903
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	0	877 535	21 938	899 473
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	0	94 653	0	94 653
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	0	371 080	137 220	508 300
Üzleti vagy cégérték leírása	0	117 862	0	117 862
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>53 252</b>	<b>18 192</b>	<b>28 198</b>	<b>99 642</b>

[Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2010. december 31-re vonatkozóan](#)

2011. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Összesen
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	0	12 258 522	1 960 120	14 218 642
Bérbeadott tárgyi eszköz	313 717	0	0	313 717
<b>Szegmens eszközei</b>	<b>313 717</b>	<b>12 258 522</b>	<b>1 960 120</b>	<b>14 532 359</b>
Üzleti vagy cérték	0	1 775 984	221 992	1 997 976
Egyéb befektetett eszközök	10 435	41 487	38 604	90 526
Forgó eszközök	29 720	147 148	994 087	1 170 955
<b>Eszközök összesen</b>	<b>353 872</b>	<b>14 223 141</b>	<b>3 214 803</b>	<b>17 791 816</b>
Hitelek és kölcsönök	140 843	10 424 682	1 788 184	12 353 709
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	182 986	857 041	51 499	1 091 526
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	22 614	286 126	62 554	371 294
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>346 443</b>	<b>11 567 849</b>	<b>1 902 237</b>	<b>13 816 529</b>

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2010-re vonatkozóan

2010. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Összesen
Bérleti díj bevétele	188 659	577 884	0	766 543
Értékesített eszközök bevétele	18 105	0	0	18 105
Egyéb bevétel	6	6 763	832	7 601
Működési költség	1 187	213 351	0	214 538
Értékesített eszközök kivezetett értéke	17 807	0	0	17 807
Értékcsökkenés	95 926	12 330	0	108 256
Egyéb ráfordítás	2 581	4 210	0	6 791
<b>Szegmens profit</b>	<b>89 269</b>	<b>354 756</b>	<b>832</b>	<b>444 857</b>
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	8 939	48 123	389	57 451
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	6 220	319 486	430	326 136
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	3 552	37 856	1 429	42 837
<b>Szegmens eredmény</b>	<b>77 662</b>	<b>25 003</b>	<b>1 442</b>	<b>104 107</b>
Nem realizált árfolyam veszteség	0	-1 067 754	0	-1 067 754
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	0	208 343		208 343
Üzleti vagy cégérték leírása	0	-113 546	0	-113 546
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>77 662</b>	<b>-947 954</b>	<b>1 442</b>	<b>-868 850</b>

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2010. december 31-re vonatkozóan

2010. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Összesen
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlan	0	7 269 200	140 774	7 409 974
Bérbe adott tárgyi eszköz	347 748	0	0	347 748
<b>Szegmens eszközei</b>	<b>347 748</b>	<b>7 269 200</b>	<b>140 774</b>	<b>7 757 722</b>
Üzleti vagy cégérték				1 616 142
Forgó eszközök				944 667
<b>Eszközök összesen</b>				<b>10 318 531</b>
Hitelek és kölcsönök	219 405	6 544 952	271 874	7 036 231
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				444 927
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek				277 633
<b>Kötelezettségek összesen</b>				<b>7 758 791</b>



## 7. Működési költségek

	2011	2010
Javítás, karbantartás	59 351	31 513
Közüzemi díjak	189 003	68 685
Őrzés, védelem	15 186	58 441
Takarítás	16 839	23 077
Építményadó	29 164	19 311
Ingtatlan biztosítási költségek	2 480	1 549
Egyéb működési költségek	13 765	11 958
<b>Ingtalanhoz kapcsolódó költségek</b>	<b>325 788</b>	<b>214 534</b>
Bérbeadott eszközök értékcsökkenése	84 565	95 925
Vagyonbiztosítás	3 155	1 187
Egyéb	3 624	0
<b>Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek</b>	<b>91 344</b>	<b>97 112</b>

## 8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

	2011	2010
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	229 208	18 105
Elengedett kötelezettség bevétele	75 156	7 601
Kapott bírság, kötbér	3 614	0
Kéreseménnyel kapcs. Bevétel	2 960	0
Egyéb	5 718	0
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>316 656</b>	<b>25 706</b>
Értékesített tárgyi eszköz kivezetése	193 176	17 807
Elengedett követelés	127 156	0
Bírság, kötbér	3 926	2 963
Fizetett késedelmi kamat	701	1 493
Gépjárműadó	2 314	1 382
Egyéb ráfordítások	6 257	953
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>333 530</b>	<b>24 598</b>
<b>Összesen</b>	<b>-16 874</b>	<b>1 108</b>

## 9. Adminisztrációs költségek

	2011	2010
Könyvviteli szolgáltatás díj	15 493	6 762
Üzletviteli tanácsadás	14 590	4 000
Gépjármű bérlet és üzemanyag költség	12 581	5 589
Tőzsdei értékpapírdíjak	6 951	1 050
Bankköltség	5 944	3 064
Ügyvédi, jogi költség	5 269	4 037
Telefonköltség internet díj	3 561	1 912
Informatikai szolgáltatás	2 899	200
Hirdetési költségek	2 858	946
Hatósági díjak, illetékek	1 501	1 481
Irodaszer, anyagköltség	1 440	1 460
Higiéniai eszközök bérlete	0	717
Hulladékszállítás	0	1 916
Egyéb költségek	8 881	8 112
<b>Adminisztrációs költségek</b>	<b>81 968</b>	<b>41 246</b>

## 10. Személy jellegű ráfordítások

Tárgy évben 26,151 eFT személy jellegű ráfordítás merült fel a munkabérekkel és a kapcsolódó bérjárulékokkal kapcsolatban. Előző üzleti évben személy jellegű ráfordítás nem merült fel. Tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 9 fő volt (2010-ben 5 fő).

## 11. Kamatbevételek

	2011	2010
Banki kamat	2 338	1 562
Egyéb kamatok	6 765	8 993
<b>Kamatbevételek összesen</b>	<b>9 103</b>	<b>10 555</b>

## 12. Kamatráfordítások

	2011	2010
Bankhitelek kamata	284 770	163 472
Egyéb kamat	57 638	26 554
<b>Összes ráfordításként elszámolt kamat</b>	<b>342 408</b>	<b>190 026</b>
Pénzügyi lízing kamata	10 049	12 956
<b>Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>352 457</b>	<b>202 982</b>

### 13. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordításai)

	2011	2010
Realizált devizás árfolyam nyereség	77 108	32 282
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</b>	<b>77 108</b>	<b>32 282</b>
Realizált devizás árfolyam veszteség	97 936	123 154
Nem realizált devizás árfolyamveszteség	1 301 903	1 067 754
<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</b>	<b>1 399 839</b>	<b>1 190 908</b>
<b>Összesen</b>	<b>-1 322 731</b>	<b>-1 158 626</b>

### 14. Nyereségadók

	2011	2010
Tárgyévi nyereségadó	45 730	24 355
Halasztott nyereségadó	-164 566	-295 488
<b>Nyereségadó</b>	<b>-118 836</b>	<b>-271 133</b>

Az alkalmazott adómértékek a következők:

- 2010: 10%-os társasági adó, 2% iparűzési adó
- 2011: 10%-os társasági adó, 2% iparűzési adó

	2011	2010
<b>IFRS szerinti adózás előtti eredmény</b>	<b>99 642</b>	<b>-868 849</b>
<b>Számított társasági adó</b>	<b>9 964</b>	<b>8 641</b>
Nem levonható/ (adóköteles) ráfordítások	462	460
Alultőkésítés hatása	2 976	1 839
Adózási szempontból nem levonható tételek	14 932	0
<b>Társasági adó</b>	<b>28 335</b>	<b>10 940</b>
<b>Helyi iparűzési adó</b>	<b>15 140</b>	<b>13 415</b>
<b>Nyereségadó</b>	<b>43 475</b>	<b>24 355</b>
<b>Effektív adókulcs (%)</b>	<b>43,6%</b>	<b>-2,8%</b>

Az effektív adókulcs alakulását jelentősen befolyásolja a - bruttó fedezet alapján számított - helyi iparűzési adó ráfordítás.

## 15. Egy részvényre jutó eredmény

	2011	2010
<b>A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény</b>	221 426	-602 229
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	29 141 603	25 874 139
<b>Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)</b>	8	-23
Hígított törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	29 141 603	25 874 139
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (HUF-ban)</b>	8	-23

	2011	2010
<b>A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény</b>	221 426	-602 229
Befektetési ingatlanon keletkező átértékelési eredmény	-899 473	-208 343
Kapcsolódó halasztott adó	89 947	20 834
Befektetési ingatlan értékesítéséből keletkező eredmény	94 653	0
Befektetési ingatlan értékesítésén keletkező adó	9 465	0
Nem ellenőrző részesedések hatása a fentiekre	0	0
<b>Alaptevékenységből adódó Társaság részvényeseire jutó eredmény</b>	-483 981	-789 738
<b>Egy részvényre jutó alaptevékenységből adódó eredmény (HUF-ban)</b>	-17	-31

A Társaság nem rendelkezett részvényopciókkal 2010-ben és 2011-ben.

## 16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2011	2010
<b>Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)</b>	3 975 127	2 559 741

	2010 darab	2010 darab
<b>Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon</b>	30 116 450	27 557 000

	HUF-ban	HUF-ban
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték</b>	132	93
<b>Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)</b>	3 975 127	2 559 741
Halasztott adózás	226 481	334 951
Halasztott adózásból adódó goodwill összege	-225 092	-322 971
<b>EPRA elvek alapján kimutatott nettó eszközérték</b>	3 976 516	2 571 721

	HUF-ban	HUF-ban
<b>Egy részvényre jutó EPRA elvek alapján kalkulált hosszútávú nettó eszközérték</b>	132	93

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

**17. Üzleti vagy cégérték (goodwill)**

	2011	2010
Bekerülési érték	2 229 384	1 729 688
Halmazott értékvesztés	-231 408	-113 546
<b>Év végi egyenleg</b>	<b>1 997 976</b>	<b>1 616 142</b>
<b>Bekerülési érték</b>		
Év eleji egyenleg	1 729 689	1 729 688
Év közben megvalósult üzleti kombinációk alapján elszámolt további tételek	682 855	0
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett tételek	-183 159	0
<b>Év végi egyenleg</b>	<b>2 229 385</b>	<b>1 729 688</b>
<b>Halmazott értékvesztés</b>		
Év eleji egyenleg	113 546	0
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	117 862	113 546
<b>Halmazott értékvesztés összesen</b>	<b>231 408</b>	<b>113 546</b>

\*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 117,862 eFT értékű értékvesztésről döntött, mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke.

**18. Üzleti kombinációk**

Felvásárolt lányvállalatok :

2011	Fő tevékenységi kör	Felvásárlás időpontja	Felvásárolt részvények/üzletrészek aránya %	Ellenérték
Hattyúház ZRt.	Iroda bérbeadás	2010.05.14	49%	204 089
F.E.F. Kft.*	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.03.01	25%	3 000
Ferrametál Kft. *	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.04.08	100%	0
I-Szen ZRt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.04.08	100%	0
Rotux Zrt.	Iroda bérbeadás	2011.05.19	100%	1 329 530
Curlington Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.05.19	100%	44 197
Mikepércsi út 132 Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.06.03	100%	80 000
Ady Center Kft.	Iroda bérbeadás	2011.06.10	100%	400 000
I-Hód Zrt.	Iroda bérbeadás	2011.12.29	100%	5 000

A leányvállalatok felvásárlásának a célja az ingatlan portfólió bővítése ezáltal a részvényesi érték növelése volt. Az akvizitált ingatlanok listáját lásd 20. jegyzet.

A 2011.03.01-es részvényvásárlás eredményeképpen a Társaság összevont tulajdoni hányada 74%-ra nőtt a korábbi 49%-ról.

Rotux Zrt. 2011.05.19. nappal beovadt az Appeninn Nyrt.-be. A Rotux Zrt.tulajdonosai az átadott részvények ellenértékéért 2.559.850 db újonnan kibocsátott Appeninn törzsrészvénnyel lettek kiegyenlítve. A Rotux Zrt. 100%-os leányvállalata az I-Szen Zrt.

A FEF Kft. felvásárlásával a Csoport megszerezte az F.E.F. Kft. 100% leányvállalatát a Ferrametál Kft.-t is. Az F.E.F. Kft. és a Ferrametál Kft. 2011. 09.30-al egyesültek, az újonnan létrejövő Társaság neve Appenin Bp 1047 Zrt. lett.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

A felvásárlás időpontjában megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek:

	Hattyúház Kft.	F.E.F.	Ferrametál	Curlington Kft.	Mikepércsiút132 Kft.	Ady center	I-HÓD	Rotux
<b>Befektetett eszközök</b>								
Egyéb immateriális javak	24	0	0	1 078	0	19	0	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	4 252 341	0	317 316	318 540	158 598	466 695	0	834 031
Fejlesztési célú befektetési ingatlanok	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	0	0	449	0	0		331	190
								0
<b>Forgóeszközök</b>								
Halasztott adó eszközök	0	0	0	0	0	1 371	7 565	0
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0		0	1 500	0		570 970
Készletek	0	0	0	0	0	0		3 745
Vevő és egyéb követelések	52 412	52 412	0	129 023	12 643	2 081	3 328	3 250
Elhatárolások	446	446	28	400	1 144	0	1 154	3 372
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	30 216	30 216	6 307	12 791	126	74	39 727	12 084
								0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>								
Hitelek	3 211 344	430 479	0	103 576	81 442	1 700	0	0
Bérlői letétek	3 966	0	0	0	1 345	6 881	0	0
Pénzügyi lízingszel kapcsolatos kötelezettségek	0	0	0	0	0	555 036	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>								
Halasztott adó ráfordítások	30 670	6 329	21 767	17 244	0		0	11 157
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29 531	43	5 609	6 222	1 480	6 885	3 120	26 588
Kapott kölcsönök	238 770	126 979	0	26 748	84 525	2 000	0	4 000
Adó kötelezettségek	17 909	-541	-88	-517	-719	2 386	0	-6 704
Passzív elhatárolások	25 993	100	0	341	8 680	1 919	7 740	74 770
								0
Nettó eszközérték valós értéken	777 256	-557 054	432 691	181 417	-14 629	-58 319	2 456	1 320 511

A Csoport a felvásárolt leányvállalatok vételárát pénzeszközökben és saját részvények formájában egyenlítette ki.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

## Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill

	Hattyúház Kft.	F.E.F.	Ferrametál	Curlington Kft.	Mikepércsiút132 Kft.	Ady center	I-HÓD	Rotux
Ellenérték	204 089	-429 691	432 691	44 197	80 000	400 000	5 000	1 320 511
Nem ellenőrző részesedések	202 087	0	0	0	0	0	0	0
A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke	-777 256	557 054	-432 691	-181 417	14 629	58 319	-2 456	-1 320 511
Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill	-371 080	127 363	0	-137 220	94 629	458 319	2 544	0

## 19. Leányvállalatok értékesítése

2011.06.29-én a Csoport értékesítette a Kraszt u. 3 Ingatlanhasznosító Kft-t.

Kapott ellenérték:

	Kraszt u 3 Kft.
Pénzben és pénz egyenértékesben kapott ellenérték.	650 000

Azon eszközök és kötelezettségek vizsgálata, amelyek felett megszűnt a csoport ellenőrzése:

	Kraszt u 3 Kft.
<b>Befektetett eszközök</b>	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	650 930
Tárgyi eszközök	
<b>Forgóeszközök</b>	
Vevő és egyéb követelések	27 166
Elhatárolások	108
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	10 398
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	
Hitelek	-101 441
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	
Szállítók és egyéb kötelezettségek	-5 870
Kapott kölcsönök	-25 944
<b>Értékesített nettó eszközök:</b>	<b>555 347</b>
<b>Az értékesítésen realizált nyereség</b>	<b>94 653</b>

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

## 20. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanainak felsorolása:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	2011 EUR-ban	2010 EUR-ban	2011 eFt-ban	2010 eFt-ban
Budapest, Bég utca 3-5.	"B" kategóriás irodaház	14 000 000 EUR	14 000 000 EUR	4 355 820	3 900 000
Budapest, Visegrádi utca 110-112	"B" kategóriás irodaház	4 500 000 EUR	4 500 000 EUR	1 400 085	1 250 000
Budapest, Páva utca 8.	"B" kategóriás irodaház	3 600 000 EUR	4 900 000 EUR	1 120 068	1 370 000
Budapest, Karszt utca 3.*	"B" kategóriás irodaház	0 EUR	2 340 000 EUR	0	650 000
Budapest, Szerémi út 7/b.	"B" kategóriás irodaház	100 000 EUR	360 000 EUR	31 113	99 200
Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztikai ingatlan	200 000 EUR	500 000 EUR	62 226	140 774
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.**	Logisztikai ingatlan	2 600 000 EUR	0	808 938	0
Budapest, Hattyú utca 14.**	"B" kategóriás irodaház	15 700 000 EUR	0	4 884 741	0
Budapest, Schweidel utca 3. **	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	0	373 356	0
Budapest, Egyenes utca 4.**	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	0	373 356	0
Szentes, Sopron sor 1.**	Logisztikai ingatlan	500 000 EUR	0	155 565	0
Debrecen, Mikepércsi út 132.**	Logisztikai ingatlan	600 000 EUR	0	186 678	0
Budapest, Ady Endre utca 14.**	"B" kategóriás irodaház	1 500 000 EUR	0	466 695	0
<b>Összesen</b>		<b>45 700 000 EUR</b>	<b>26 600 000 EUR</b>	<b>14 218 641</b>	<b>7 409 974</b>

\*Karszt utca 3. értékesítésre került a tárgy év során.

\*\*2011. üzleti év során vásárolta meg a Csoport az ingatlanok.

Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:

	2011	2010
Nyitó érték	7 409 973	7 050 068
Beszerzés üzletrészvásárláson keresztül	6 347 521	0
Ingatlan vásárlás	0	140 774
Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás	0	10 788
Ingatlan értékesítés	-650 930	0
Árfolyamhatás	1 859 150	0
Valós értékhez kapcsolódó módosítás	-747 072	208 343
Záró érték	14 218 642	7 409 973



Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

## 21. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok értékeléseinek elveit és módszereit a számviteli politika releváns megjegyzése mutatja be. A befektetési célú ingatlanok adatait a 9. megjegyzés tartalmazza. A Csoport minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés főbb feltételezései a következők (összevontan):

	2011	2010
Átlagos becsült négyzetméterre jutó bérleti díj	9,74 EUR	9,74 EUR
Használt hozamszint	8%-9%	8%-9%
Üresedési ráta	5%-15%	5%-15%
Behajthatatlansági ráta	1-2%	1-2%

Az ingatlan értékelés főbb feltételezései ingatlanonként:

Irodaházak	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Üresedési ráta (%)	Behajthatatlansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Budapest, Hattyú utca 14.	15 700 000	7 892	10,00	10,75	10	1	8
Budapest, Bég utca 3-5.	10 200 000	5 693	14,00	13,60	10	1	8
Budapest, Bég utca 4. (Törökvezs u.)	3 800 000	2 061	13,50	12,50	10	1	8
Budapest, Páva utca 8.	3 600 000	3 647	6,80	8,70	10	1	8
Budapest, Szerémi út 7/b.	100 000	228	0,00	6,00	15	1	8,5
Budapest, Visegrádi utca 110-112	4 500 000	3 385	6,55	6,55	5	1	8
Budapest, Ady Endre utca 14.	1 500 000	776	11,75	11,00	5	1	8

Logisztikai ingatlanok	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Üresedési ráta (%)	Behajthatatlansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Nagykanizsa, Vár utca 12.	200 000	2 511	2,50	2,50	50	1	10
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 600 000	6 024	4,75	4,75	10	1	10
Budapest, Schweidel utca 3.	1 200 000	5 427	3,00	2,90	15	1	10
Budapest, Egyenes utca 4.	1 200 000	1 867	4,20	4,10	20	1	10
Szentes, Sopron sor 1.	500 000	2 385		3,25	50	1	10
Debrecen, Mikepércsi út 132.	600 000	1 470	2,75	2,75	10	1	10
Átlag:				3,38	25,83		10,00

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

A diszkontált cash-flow számítás esetén a bevételek becslését 10 éves időtartamra évi bontásban végezte el a Társaság. Későbbi évekre vonatkozóan folyamatos működés feltételezésével, az utolsó számításba vett évben elért tiszta jövedelem további évek során állandónak tekintésével kalkulálta a Csoport. Az értékbecslés során a Társaság bérleti díjak emelkedéssel és inflációs hatással nem számolt, mivel a Csoport azzal a feltételezéssel élt, hogy a bérleti díjak inflációt követő indexálásával ez a hatás neutrális a jövőbeni pénzáramlások becslése szempontjából.

Szenzitivitás vizsgálat

Átlagos hozamszint alakulása	7,5%	8,0%	8,5%
EUR/HUF árfolyam			
321,13	-499 967	457 000	1 597 012
311,13	-927 167	0	1 104 512
301,13	-1 354 367	-457 000	612 012

**22. Tárgyi eszközök**

Bruttó érték	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
<b>Egyenleg 2010.12.31-én</b>	504 257	117 500	24 833	646 590
Növekedés	267 850	6 940	249 957	524 747
Csökkenés	336 345	3 053	274 790	614 188
Leányvállalat felvásárlásakor ellenértékként kifizetett tételek	1 712	751	0	2 463
<b>Egyenleg 2011.12.31-én</b>	437 474	122 138	0	559 612

Értékcsökkenés	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
<b>Egyenleg 2010.12.31-én</b>	-174 235	-77 747	0	-251 982
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	146 222	0	0	146 222
Leányvállalat felvásárlásakor ellenértékként kifizetett tételek	-742	-751	0	-1 493
Értékcsökkenési leírás	-85 304	-15 634	0	-100 938
<b>Egyenleg 2011.12.31-én</b>	-114 059	-94 132	0	-208 191

**Nettó érték**

<b>Egyenleg 2010.12.31-én</b>	330 022	39 753	24 833	394 608
<b>Egyenleg 2011.12.31-én</b>	323 415	28 006	0	351 421

### 23. Társult vállalkozások

	2011	2010
Egyenleg január 1-én	86 407	0
Leányvállalat megszerzése	1 500	90 919
Bevonás*	-86 407	0
Nyereség/(veszteség) részesedés*	0	-4 512
<b>Egyenleg december 31-én</b>	<b>1 500</b>	<b>86 407</b>

\* Hattyúház Zrt.-ben a Csoport 74%-ra növelte befolyását, így részesedése kikonzolidálásra került.

Név	Cégbejegyzés helye	Tevékenység	Eszközök	Kötelezettségek	Árbevétel	Eredmény	Tulajdoni hányad
			Eft-ban	Eft-ban	Eft-ban	Eft-ban	%
CW Properties Kft.	Magyarország	Ingalanhasz- nosítás	309 044	306 044	22 086	695	50%

### 24. Vevő és egyéb követelések

	2011	2010
vevő követelések	92 518	68 147
egyéb követelések	827 177	414 373
<b>Összesen</b>	<b>919 695</b>	<b>482 520</b>

#### Vevő követelések

	2011	2010
Ingalanbérbeadásból származó vevő követelések	78 186	48 120
gép bérbeadásból származó vevő követelések	14 332	20 027
Egyéb tevékenységből származó vevő követelések	0	0
Értékvesztés	0	0
<b>vevő követelések összesen</b>	<b>92 518</b>	<b>68 147</b>
		0

#### Vevő értékvesztések

	2011	2010
nyitó egyenleg	0	0
növekedés	325	0
csökkenés	0	0
<b>Összesen</b>	<b>325</b>	<b>0</b>

[Nettó vevő követelések lejáratkorosítása](#)

	2011	2010
nem lejárt vevő követelések	13 508	17 473
< 30 nap	31 163	7 067
30-60 nap	5 118	16 919
60-90 nap	2 606	826
> 90 nap	40 123	25 862
	92 518	68 147

[Egyéb követelések](#)

	2011	2010
Előlegek	25 020	16 391
Kölcsönök*	281 150	275 339
Adók	20 893	7 260
Értékesített üzletrészből származó követelés**	325 000	0
Egyéb***	175 114	115 383
	827 177	414 373

\*\* A Karszt utca Zrt. üzletrész értékesítésének vételárából a fordulónapon fennálló kinnlévőség.

## 25. Elhatárolások

	2011	2010
Bérleti díj bevételek elhatárolása	21 881	16 555
Kamat bevétel elhatárolása	13 949	7 959
Költségek elhatárolása	5 308	4 674
	41 138	29 188

## 26. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2011	2010
Pénztár	25 000	10 163
Bankszámla egyenlegek	183 930	149 753
Bankbetétek	0	135 692
	208 931	295 608

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

**27. Jegyzett Tőke**

	2011 ezer db	2010 ezer db
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű tőzsrészesvények	30 116	27 557
<b>Kibocsátott és kifizetett tőzsrészesvények</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Január 1-én	2 755 660	2 560 000
Év közben kibocsátott részesvények	255 985	195 660
<b>December 31-én</b>	<b>3 011 645</b>	<b>2 755 660</b>

**28. Hitelek**

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2011	2010
ERSTE hitel (Andrássy 96)	2014.08.30	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 216 231	1 083 789
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet (Nagykanizsa)	2016.05.31	BUBOR	5,75%	HUF	144 319	127 774
Unicredit Bank (Karszt utca)	2027.12.20	CHF LIBOR	1,75%	CHF	0	247 949
ERSTE hitel (Volcano Kft)	2014.09.01	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 347 110	1 208 075
MKB Bank. (WBO Zrt.)	2022.09.30	CHF LIBOR	1,50%	CHF	92 894	84 909
CIB Bank (Bég utca)	2023.06.16	CHF LIBOR	1,85%	CHF	3 979 016	3 609 680
K&H bank (Appeninn BP1047 Zrt.)	2016.09.30	CHF LIBOR	2,75%	CHF	513 730	0
MKB Bank (Curlington Kft.)	2016.09.13	EURIBOR	4,00%	EUR	70 594	0
MKB Bank (Curlington Kft.)	2016.09.13	EURIBOR	4,00%	EUR	25 096	0
MKB Bank ( Mikepércsi út 132 Kft)	2022.06.30	CHF LIBOR	3,25%	CHF	100 469	0
ERSTE hitel (Hattyúház Zrt)	2023.12.31	EURIBOR	1,25%	EUR	3 566 203	0
					<b>11 055 662</b>	<b>6 362 176</b>
Éven belüli törlesztő részlet					432 975	230 581

A hitelek CHF és HUF alapúak, változó kamatozásúak. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 2,94% volt 2011. évben (előző évről nem áll rendelkezésre összehasonlítható adatunk). A bankok számára biztosítékként jelzálogjog van bejegyezve az ingatlanokon. A viselt hitelekhez kapcsolódó deviza és kamatkockázatot a 34. megjegyzésben mutatjuk be.

Hitelnyújtó vállalkozás	Lejárat	Kamat	Devizanem	2011	2010
LEHN consl.	Határozatlan	1%	CHF	589 717	247 985
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	0	26 213
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	0	50 000
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	29 000	144 000
LEHN consl.	Határozatlan	5%	CHF	23 032	20 041
LEHN consl.	Határozatlan	5%	HUF	181 800	181 800
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	3 814	0
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	1 867	0
Egyéb kapott kölcsönök	Határozatlan			373 983	4 016
				<b>1 203 214</b>	<b>674 055</b>
Éven belüli törlesztő részlet				0	0

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

	2011	2011
1 éven belül esedékes	432 975	230 581
1-5 között esedékes	5 417 843	3 073 266
5 éven túl esedékes	6 025 427	3 732 384
	<b>11 876 245</b>	<b>7 036 231</b>

## 29. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

Lízingkötelezettségek részletezése

Finanszírozó lízingcég	Lejárat	Devizanem	2011	2010
CIB Lízing	2026.12.01	CHF	555 036	0
Merkantil Car Lízing	2014.06.09	HUF	117 457	0
Merkantil Car Lízing	2014.11.09	HUF	18 520	0
Merkantil Car Lízing	2012.04.15	HUF	11 267	55 276
Unicredit Lízing	2014.12.01	EUR	7 934	7 273
Merkantil Car Lízing	2011.05.10	HUF	0	31 750
			<b>710 214</b>	<b>94 299</b>

Éven belüli törlesztő részlet	83 830	94 299
-------------------------------	--------	--------

	2011		2010	
	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés
Éven belüli törlesztő részlet	83 830	99 704	75 098	79 198
Éven túli öt éven belüli törlesztő részlet	190 241	244 106	19 201	20 524
Öt éven túli törlesztő részlet	436 143	516 278	0	0
	<b>710 214</b>	<b>860 088</b>	<b>94 299</b>	<b>99 722</b>
Csökkentve: jövőbeni kamatfizetési kötelezettségek	0	-149 874	0	-5 423
<b>Összesen</b>	<b>710 214</b>	<b>710 214</b>	<b>94 299</b>	<b>94 299</b>

## 30. Halasztott Adó

Halasztott adó	Konszolidált mérleg		Konszolidált eredménykimutatás	
	2011	2010	2011	2010
Elhatárolt, továbbvihető veszteség	100 129	8 885	91 244	-22 740
IFRS alapján eredménybe elszámolt követelés	4 371	0	4 371	0
Devizás mérlegtételek ártértékelésének halasztott adó hatása	294 965	122 117	172 848	97 394
<b>Halasztott adó eszköz</b>	<b>399 465</b>	<b>131 002</b>	<b>268 463</b>	<b>74 654</b>
Befektetett eszközök adó szerinti és számviteli értéke miatti halasztott adó-ráfordítás	-542 730	-464 154	-78 576	222 633
IFRS alapján eredménybe elszámolt kötelezettség	-80 336	0	-80 336	0
Fejlesztési tartalék	0	-1 799	1 799	-1 799
<b>Halasztott adó kötelezettségek</b>	<b>-623 066</b>	<b>-465 953</b>	<b>-157 113</b>	<b>220 834</b>
Tárgy évi akvizíció hatása				0
<b>Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)</b>	<b>-223 601</b>	<b>-334 951</b>	<b>111 350</b>	<b>295 488</b>
Halasztott adó eszköz	44 018	1 172		
Halasztott adó kötelezettségek	-267 619	-336 123		

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2010-ben és 2011-ben.

## 31. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2011	2010
szállítói kötelezettségek	151 817	72 845
egyéb kötelezettségek	2 613	2 390
elhatárolások	164 985	77 238
	<b>319 415</b>	<b>152 473</b>

Elhatárolások

	2011	2010
Fizetendő kamatok elhatárolása	115 216	39 643
Költségek, ráfordítások elhatárolása	37 039	13 012
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 060	24 583
Tértés nélkül átvett eszközök	6 670	0
	<b>164 985</b>	<b>77 238</b>

### 32. Kapcsolt felek

A fenti kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege és fordulónapi egyenlegek a következők:

Leányvállalat	A Csoport és a kapcsolt fél kapcsolata	Hivatkozás
CW Properties Kft.	Csoport társult vállalkozása	23. Megjegyzés
Lehn Consult AG	Csoport anyavállalata	28. Megjegyzés

A fenti kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege és fordulónapi egyenlegek a következők:

Tétel	2011	2010
Kapcsolt vállalkozásnak kiszámlázott díjak	0	2 500
Kapcsolt vállalkozásoktól járó kamatbevételek	1 802	791
Kapcsolt vállalkozástól igénybevett szolgáltatás	0	0
Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok	57 638	16 012
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	24 328	58 208
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	829 231	631 083

A Hattyúház Zrt. részére az Appennin Holding Nyrt. holdingdíjat számlázott ki az üzletviteli és adminisztrációs munkákért 2010. során.

A kapcsolt vállalkozások adott-kapott kölcsöneinek feltételei piaci kondícióknak megfelelőek. Hitelek kondícióit a 28. megjegyzésben részleteztük.

A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2011-ben és 2010-ben.

### 33. Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

	2011	2010
Igazgató tanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5fő)	1 500	1500
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	300	300
Részvény alapú juttatások és egyéb juttatások	0	0
<b>Összes juttatás</b>	<b>1 800</b>	<b>1800</b>

### 34. Pénzügyi kockázatok kezelése

A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse.

#### Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezet és a budapesti irodapiacon kialakult túlkínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.



Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

**Devizakockázat:**

A Csoport jelentős devizakockázatot visel az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, erre természetes fedezetet jelent, hogy a bérleti bevételek nagy többsége EUR alapú, azonban jelentős hitelállománya van a Csoportnak CHF alapú hitelekben denominálva. További fedezetet jelent a beszámoló szintjén, hogy a Társaság ingatlanainak az értéke EUR-ban vannak meghatározva, így mérlegfordulónapkor a Társaság az ingatlanportfóliója átértékelésekor figyelembe veszi a devizaárfolyamok ingadozását.

A legjellemzőbb tranzakciós devizák köre az EUR illetve a CHF, árfolyamkitettségenket ezen hat deviza változásainak számszerűsítésével végeztük.

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységét:

2011	Árfolyamok		Hatás a tárgyévi eredményre
	EUR/Ft	CHF/Ft	
96,79%	301,13	264,91	-659 481
		255,91	-371 542
		246,91	-83 602
100,00%	311,13	264,91	-287 939
		255,91	0
		246,91	287 939
103,21%	321,13	264,91	83 602
		255,91	347 549
		246,91	659 481

**Kamatláb kockázat:**

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek és pénzügyi lízing kötelezettségek (6.805.650 e FT 2010. december 31-én és 11.876.245 e FT 2011. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2011. december 31-én hitelei után átlagosan 3,5 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

Kamat környezet:	3,2%	3,7%	4,2%
------------------	------	------	------

Fizetendő kamat:	308 142	352 457	404 436
------------------	---------	---------	---------

A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 21. megjegyzés tartalmazza.

**Hitelezési kockázat:**

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

**Bérlői követelések:**

A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Csoport a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékait készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzügyintézeteknél tartja.

#### Likviditási kockázat:

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2010. és 2011. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2011. és 2011. december 31-re vonatkozóan:

2011. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	775 383	6 787 475	7 052 651	14 615 509	2 739 264	11 876 245
Bérlői letétek	0	0	136 300	0	136 300	0	136 300
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	99 704	244 106	516 278	860 088	149 874	710 214
Szállítók	0	151 817	0	0	151 817	0	151 817
Adókötelezettségek	0	29 433	0	0	29 433	0	29 433
Egyéb kötelezettségek	0	2 613	0	0	2 613	0	2 613
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>1 058 950</b>	<b>7 167 881</b>	<b>7 568 929</b>	<b>15 795 760</b>	<b>2 889 138</b>	<b>12 906 622</b>

2010. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	230 581	4 199 063	4 482 915	8 912 559	1 876 328	7 036 231
Bérlői letétek	0	0	108 803	0	108 803	0	108 803
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	99 722	0	0	99 722	5 423	94 299
Szállítók	0	72 845	0	0	72 845	0	72 845
Adókötelezettségek	0	30 861	0	0	30 861	0	30 861
Egyéb kötelezettségek	0	2 390	0	0	2 390	0	2 390
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>436 399</b>	<b>4 307 866</b>	<b>4 482 915</b>	<b>9 227 180</b>	<b>1 881 751</b>	<b>7 345 429</b>

### 35. Tőkekockázat kezelése

A vezetés célja a tőkeszerkezet alakításával az, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében.

Az iparágban használatos eljárással összhangban a vezetés az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérlési díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a hitelek fennálló egyenlege és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg.

### 36. Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Csoport 2012. április 30-ig egy lényeges akvizíciót hajtott végre. 2012. április 3-ával felvásárolta a Tavig Tanácsadó Ingatlanhasznosító Kft. 100%-os üzletrészét. A felvásárolt Társaság 100%-os leányvállalata az OM'05 Ingatlan Üzemeltető Kft.

### 37. Beszámolók jóváhagyása

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2012. szeptember 3-án megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2011. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 17.791.816 ezer Ft mérlegfőösszeggel és 218.478 ezer Ft mérleg szerinti nyereséggel jóváhagyta.

### 38. Nyilatkozatok

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2012. szeptember 3.

Székely Gábor  
IT elnöke

Éder Lőrinc  
IT tagja

# TERVEZET