



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI
KIMUTATÁSOK

a 2012. 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.appennin.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.

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	8
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	9-48

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 2012. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 20.140.487 e Ft, a mérleg szerinti eredmény 270.307 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 megfelelőségének 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 záradéknk (véleményünk) megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2012. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal – ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: A konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. mellékelt 2012. évi konszolidált üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélése. A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2012. évi konszolidált üzleti jelentése az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2012. évi konszolidált éves beszámoló adataival összhangban van.

2013. március 1.

dr. Rocskai János

kamarai tag könyvvizsgáló

0004148

PÉNZMENTŐ Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft
Budapest 1037, Farkastorki út 54.

000255

Eredménykimutatás	Megjegyzés	2012.01.01.- 2012.12.31.	2011.01.01.- 2011.12.31.
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	6	1 261 106	801 026
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	6	100 266	142 974
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	7	-71 927	-91 344
Ingtalan üzemeltetési költségek	7	-494 009	-325 788
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek		0	-4 338
Nettó bérleti díj bevételek		795 436	522 530
Adminisztrációs költségek	9	-82 612	-81 968
Személyi jellegű ráfordítások	10	-18 661	-26 151
Nettó egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	67 068	-16 874
Bruttó működési eredmény (EBITDA)		761 231	397 537
Goodwill értékvesztés	17	-63 999	-117 863
Saját használatú eszközök értékcsökkenése és amortizációja	22	-9 273	-16 373
Működési eredmény (EBIT)		687 959	263 301
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	19	10 765	94 653
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésnek eredménye	21	-834 725	899 473
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	18	213 803	508 300
Kamatbevétel	11	22 728	9 103
Kamat ráfordítások	12	-409 879	-352 457
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	13	667 924	-1 322 731
Adózás előtti eredmény		358 575	99 642
Nyeresség adók	14	-88 268	118 836
Üzleti év eredménye		270 307	218 478
Egyéb átfogó eredmény			
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		270 307	218 478
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	15	330 658	219 502
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	15	-60 350	-1 024
Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)	16	11	8

Mérleg - Eszközök	Megjegyzés	2012.12.31	2011.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	17,18,19	1 975 971	1 997 976
Egyéb immateriális javak		6 302	1 437
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	20,21	16 891 907	14 218 642
Tárgyi eszközök	22	304 912	351 421
Halasztott adó eszközök	35	115 707	44 018
Egyéb pénzügyi eszközök		0	5 868
Társult vállalkozások	23	0	1 500
Befektett eszközök összesen		19 294 799	16 620 862
Készletek		3 877	1 190
Vevő és egyéb követelések	24	444 542	919 695
Elhatárolások	25	40 533	41 138
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26	295 436	208 931
Forgóeszközök összesen		784 388	1 170 954
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	27	61 300	0
Eszközök összesen		20 140 487	17 791 816
Mérleg - Tőke és források	Megjegyzés	2012.12.31	2011.12.31
Jegyzett tőke	28	3 250 000	3 011 645
Tartalékok	29	2 239 520	1 455 846
Visszavásárolt saját részvények	30	-910 814	-327 612
Felhalmozott eredmény	6	-44 176	-365 815
A Társaság részvényeseire jutó tőke		4 534 530	3 774 064
Nem ellenőrző részesedések	31	130 995	201 063
Tőke és tartalékok összesen		4 665 525	3 975 127
Hitelek	32	12 963 911	11 876 245
Bérlői letétek	33	149 473	136 300
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	34	534 304	626 384
Halasztott adó kötelezettségek	35	565 087	267 619
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		14 212 775	12 906 548
Szállítók és egyéb kötelezettségek	36	197 255	154 430
Rövid lejáratú hitelek	32	655 393	477 463
Adó kötelezettségek	37	50 009	29 433
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	34	107 618	83 830
Passzív elhatárolások	38	251 911	164 985
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 262 186	910 141
Kötelezettségek összesen		15 474 962	13 816 689
Tőke és források összesen		20 140 487	17 791 816

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	Visszavásárolt saját részvények	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részesedések	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2011. január 1-én	2 755 660	391 320	- 587 241	-	2 561 663	-	2 561 663
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	219 502	-	219 502	- 1 024	218 478
Részvénykibocsátás ázsióval	255 985	1 064 526	-	-	1 320 511	-	1 320 511
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	-	-	-	-	-	202 087	202 087
Saját részvény vásárlás	-	-	-	- 787 361	- 787 361	-	- 787 361
Saját részvény értékesítés	-	-	-	459 749	459 749	-	459 749
Egyenleg 2011. december 31.	3 011 645	1 455 846	- 365 815	- 327 612	3 774 064	201 063	3 975 127
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	330 658	-	330 658	- 60 350	270 308
Részvénykibocsátás ázsióval	238 355	774 655	-	-	1 013 010	-	1 013 010
Tartalékok közötti rendezés	-	9 019	- 9 019	-	-	-	-
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	-	-	-	-	-	- 9 718	- 9 718
Saját részvény vásárlás	-	-	-	- 1 928 896	- 1 928 896	-	- 1 928 896
Saját részvény értékesítés	-	-	-	1 345 694	1 345 694	-	1 345 694
Egyenleg 2012. december 31.	3 250 000	2 239 520	- 44 176	- 910 814	4 534 530	130 995	4 665 524

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

	Megjegyzés	2012.év	2011.év
Adózás előtti eredmény		358 576	99 642
<u>Adózás előtt eredmény módosításai</u>			
Jövedelem termelő célú ingatlanok értékelés változásának az eredménye	20	0	747 075
Nem realizált év végi devizaátértékelés		85 394	-557 249
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	22	-55 089	-36 032
Értékesítésre tartottak minősített eszközök változása	27	-61 300	0
Részesedések értékesítésének eredménye	19	0	-94 653
Értékcsökkenés	7, 22	69 293	100 693
Vevő értékvesztés	24	325	-325
Goodwill értékvesztés	17	63 998	117 862
Badwill	18	-213 803	-508 300
Részesedések bevonása		1 500	0
Kamatbevételek	11	0	-9 103
Kamat ráfordítások	12	409 879	342 408
<u>A működőtőke változásai</u>			
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése)	24	-39 121	-255 380
Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	25	125 073	-5 514
Készletek változása		-2 687	2 555
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	36	128 254	-71 070
Bérlői letétek változása		9 573	15 305
Fizetett nyereségadó		-45 065	-55 314
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		834 800	-167 400
Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány	18	52 078	-119 000
Tárgyi eszköz és immateriális javak beszerzések		-127 724	-249 957
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	20	68 000	314 602
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	8, 22	155 163	229 208
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		147 517	174 853
Hitelfelvétel		0	454 707
Hiteltörlesztés		-409 872	-216 007
Pénzügyi lízing visszafizetése		-68 292	-75 098
Kapott kamat	11, 25	4 803	9 103
Fizetett kamat	12, 38	-422 451	-266 835
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-895 812	-94 130
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		86 505	-86 677
Pénzeszközök az év elején	26	208 931	295 608
Pénzeszközök az év végén		295 436	208 931

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

1. Vállalati információk

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. („a Társaság”) a Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1022 Budapest, Bég u. 3-5.

A Társaság fő tevékenysége a Társaság leányvállalatai tulajdonában lévő irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, 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 3.250.000 ezer HUF, amely 32.500.000 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Név	2012. december 31.		2011. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Lehn Consult AG	13 923 550	42,84	16 300 000	54,12
Saját részvények	2 261 340	6,96	830 200	2,76
Alpina Intertrade AG	1 496 100	4,60	4 130 000	13,71
Igazgatótanács és vezetők	6 800	0,02	6 800	0,02
Egyéb részvényesek	14 812 210	45,58	8 849 450	29,38
Összesen	32 500 000	100	30 116 450	100

2. A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja

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 („IASB”) által kiadott Nemzetközi Számviteli Standardokat („IAS”). Tartalmazzák továbbá, az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottság („IFRS Interpretation Committee”) és a Standard 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:

Társaság	Cím	Fő tevékenység	Jegyzett tőke 2012- ben	Jegyzett tőke 2011- ben
Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	3 250 000	3 011 645
W-GO 2000 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	30 000	30 000
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	5 000
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
Appenin 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	100 000
Appenin - BP 1047 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	25 000	25 000
I-Szen Zrt.**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	na	20 000
I-Hód Zrt.**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	na	5 000
Appenin Solaris Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	5 000	5 000
Mikepércsi út 132 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	3 000	3 000
Curlington Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	3 100	3 100
Ady Center Kft.	Budapest, Ady Endre u. 24	Iroda bérbeadás	500	500
Tavig Kft.*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	3 000	na
OM 05*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	20 000	na
Bertex Kft.*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	20 100	na
CW Porperties Kft.*	1088 Budapest, József krt 17.	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	3 000	na
K85 Kft.*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	3 000	na

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

** Tárgyévben a Társaságok beleolvadtak az Appenin BP1047 ZRt-be.

na: Beolvadás miatt a jegyzett tőke nem értelmezhető, illetve a tárgyévi akvizíció.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A Csoport számviteli politikáinak (lásd a Jegyzetek 4. pontját) alkalmazása során a vezetésnek döntéseket, becsléseket és feltételezéseket kell tennie azon eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke tekintetében, amelyek más forrásokból nem nyilvánvalóak. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és más, relevánsnak minősített tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől

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

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.

Operatív lízing szerződések- a Csoport mint bérbeadó

A Csoport évente áttekinti lízing szerződéseit, ahol a Csoport mint bérbeadóként szerepel. Ezek alapján a Csoport szerződéseit az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek (beleértve ebbe a Társaság nehézségbérbeadási 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 célból 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 2012. december 31-én és 2011. december 31-én. Az ingatlanok funkciója vagy egyéb körülmény változása esetén a besorolás felülvizsgálatra kerül.

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.

Goodwill értékvesztése

A részesedések megszerzésével kapcsolatban megállapított goodwill értéke legalább évente egyszer, a konszolidált éves beszámoló elkészítésének keretében felülvizsgálatra kerül. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwill került hozzárendelésre. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 1.975.971 eFT (2011: 1.997.976eFt) volt, miután 2012 során 63.999 eFt (2011: 117.863 eFT) értékvesztést számolt el a vállalkozás. Lásd 17. jegyzet

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 készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési 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 21. 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 a Standard 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 tartottak 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 felmérés 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 (badwill).

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 számított 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 követeléseként vagy kötelezettségként 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 felvásároltban 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 felvásároltban a felvásárlás napját megelőzően birtokolt részesedésből 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 becslött összegeket számol el azokra a tételekre, amelyek elszámolása még nem történt meg. Ezeket a becslött összegeket a Csoport az elszámolási időszak során (lásd fentebb) korrigálja, vagy további eszközöket, illetve kötelezettségeket számol el, annak érdekében, hogy az összegekben tükröződjének 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.

Ingatlanok 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 szinergiahatásokról.

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 goodwilllel kapcsolatos értékvesztés közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra a konszolidált eredménykimutatás belül a goodwill értékvesztés eredménykimutatás soron. A goodwilllel kapcsolatban elszámolt értékvesztés a későbbi időszakokban nem kerülhet visszairásra. A releváns pénztermelő egységek értékesítésekor 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, ezért a tranzakció eredeti kötelezettjének számít és nem ügynökének.

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 eszökből 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 megjelenítésekor 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 rendelkezik pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2012. december 31-én és 2011. 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 kötelezettségként jelenik meg a konszolidált mérlegben.

A lízingdíjak a finanszírozási ráfordítások és a lízingkötelezettség csökkenése között kerülnek felosztásra annak érdekében, hogy egyenes 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 eszökből 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 kötelezettségként 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 eszökből 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.

Nyerességadók

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 adóköveteltség), 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 a nettó egyéb bevétel/ráfordítás soron.

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.

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy érték növekedés 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 ártérkelésének eredménye soron.

A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek az értékesítéskor, vagy amikor a befektetési célú ingatlan a forgalomból véglegesen kivonásra kerül és amikor az értékesítéséből 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

Céltartalékot 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 száolandók 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 hiteleket 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 eszközökhöz 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 bérlőtől 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 bérlési 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 átértékelések

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérlegfordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett deviza árfolyamon értékeli át. Az átértékelésből 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 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 képzei 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 módosításainak alkalmazása nem eredményeznek változásokat a Csoport befektetési célú ingatlanaira vonatkozó halasztott adó kötelezettségek tekintetében.

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 kitettség tekintetében, amikor a pénzügyi eszköz átadásra kerül, de az átadó megtartja az eszközhöz kapcsolódó kockázati kitettség bizonyos részét. A módosítások ugyancsak közzétételt írnak elő olyan esetekben, mikor a pénzügyi eszközök átadása nem kerül szétosztásra az időszakon keresztül.

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

A fentiekben bemutatott módosítások és új standardok a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozóan nincsenek jelentős hatással.

Kibocsátás alatt álló új és módosított IFRS-ek

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

IFRS 9	Pénzügyi instrumentumok ⁴
IFRS 10	Konszolidált pénzügyi kimutatások ²
IFRS 11	Közös megállapodások ²
IFRS 12	Közzétételi kötelezettségek az egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségekre ²
IFRS 13	Valós értéken történő értékelés ²
Az IAS 1 módosításai	Egyéb átfogó jövedelem elemeinek bemutatása ¹
IAS 27 (2011-es módosítás)	Egyedi pénzügyi kimutatások ²
IAS 28 (2011-es módosítás)	Társult vállalkozásokban és közös vezetésű vállalkozásokban lévő befektetések ²

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

2 A 2014. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

3 A 2015. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

4 Az Európai Unió által még be nem fogadott Standard.

IFRS 9

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 kamatkifizetésekből 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.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

- 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 jelenítendő 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 2015. január 1.-jén illetve azt követően kezdődő időszakokban alkalmazandó. Az Európai Unió a standardot még nem fogadta be.

[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 kérdésének 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 egységeken. 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 2014. 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, keretrendszerben állítja 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.

Tervezet

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
- Kereskedelmi ingatlan bérbeadása

[Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2012-re vonatkozóan](#)

2012. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
Bérleti díj bevétele	100 266	1 024 105	223 335	13 666	1 361 372
Értékesített eszközök bevétele	114 313	0	0	0	114 313
Egyéb bevétel	1 984	346 379	65 717	0	414 080
Működési költség	-7 987	-427 644	-64 878	-1 487	-501 996
Értékesített eszközök kivettett értéke	-100 209	0	0	0	-100 209
Értékcsökkenés	-63 939	-4 891	-4 382	0	-73 212
Egyéb ráfordítás	-2 124	-305 715	-53 277	0	-361 116
Szegmens profit	42 304	632 234	166 515	12 179	853 232
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-3 899	-38 201	-57 359	-1 814	-101 273
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	-10 695	-341 068	-51 266	-6 850	-409 879
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	120	19 914	2 289	405	22 728
Szegmens eredmény	27 830	272 879	60 179	3 920	364 808
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ (ráfordításai)	8 598	544 844	99 512	14 970	667 924
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0	0	10 765	0	10 765
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	0	-742 201	-117 069	24 545	-834 725
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	0	0	143 041	70 761	213 802
Üzleti vagy cégérték leírása	0	-63 999	0	0	-63 999
Adózás előtti eredmény	36 428	11 523	196 429	114 196	358 575

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2012. december 31-re vonatkozóan

2012. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
Eszközök					
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	0	13 632 371	2 330 321	929 215	16 891 907
Bérbeadott tárgyi eszköz	271 900	0	0	0	271 900
Szegmens eszközei	271 900	13 632 372	2 330 321	929 215	17 163 808
Eszközök					
Üzleti vagy cérték	0	1 740 217	224 536	11 218	1 975 971
Egyéb befektetett eszközök	2 969	77 137	74 917	0	155 023
Forgó eszközök	31 647	608 828	172 983	32 228	845 686
Eszközök összesen	306 516	16 058 554	2 802 757	972 661	20 140 488
Szegmens kötelezettségei					
Hitelek és kölcsönök	147 316	11 739 480	1 565 089	809 341	14 261 226
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	27 810	588 036	61 256	37 458	714 560
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	65 497	329 432	94 718	9 530	499 177
Kötelezettségek összesen	240 623	12 656 948	1 721 063	856 329	15 474 963

Tervezet

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2011-re vonatkozóan

2011. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
Bérleti díj bevétele	142 974	679 329	121 697	0	944 000
Értékesített eszközök bevétele	229 208	0	0	0	229 208
Egyéb bevétel	1 868	64 324	21 256	0	87 448
Működési költség	-6 810	-316 190	-13 939	0	-336 939
Értékesített eszközök kivezetett értéke	-193 176	0	0	0	-193 176
Értékcsökkenés	-84 533	-14 716	-1 657	0	-100 906
Egyéb ráfordítás	-4 764	-17 311	-118 279	0	-140 354
Szegmens profit	84 767	395 436	9 078	0	489 281
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-18 858	-80 474	-8 787	0	-108 119
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	-17 504	-353 691	-79 198	0	-450 393
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	5 345	44 792	36 074	0	86 211
Szegmens eredmény	53 750	6 063	-42 833	0	16 980
Nem realizált árfolyam veszteség	-498	-1 213 278	-88 127	0	-1 301 903
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	0	877 536	21 938	0	899 474
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	0	94 653	0	0	94 653
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	0	371 080	137 220	0	508 300
Üzleti vagy cégérték leírása	0	-117 862	0	0	-117 862
Adózás előtti eredmény	53 252	18 191	28 198	0	99 642

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2011. december 31-re vonatkozóan

2011. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	0	12 258 522	1 960 120	0	14 218 642
Bérbeadott tárgyi eszköz	313 717	0	0	0	313 717
Szegmens eszközei	313 717	12 258 522	1 960 120	0	14 532 359
Üzleti vagy cérték	0	1 775 984	221 992	0	1 997 976
Egyéb befektetett eszközök	10 435	41 487	38 604	0	90 526
Forgó eszközök	29 720	147 148	994 087	0	1 170 955
Eszközök összesen	353 872	14 223 141	3 214 803	0	17 791 816
Hitelek és kölcsönök	140 843	10 424 682	1 788 184	0	12 353 709
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	182 986	857 041	51 499	0	1 091 526
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	22 614	286 286	62 554	0	371 454
Kötelezettségek összesen	346 443	11 568 009	1 902 237	0	13 816 689

7. Működési költségek

	2012	2011
Közüzemi díjak	262 409	189 003
Javítás, karbantartás	74 016	59 351
Őrzés, védelem	30 102	15 186
Takarítás	44 768	16 839
Építményadó	51 473	29 164
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	15 311	0
Ingatlan biztosítási költségek	3 872	2 480
Egyéb működési költségek	12 058	13 765
Ingatlanhoz kapcsolódó költségek	494 009	325 788
Bérbeadott eszközök értékcsökkenése	63 939	84 565
Vagyonbiztosítás	3 677	3 155
Egyéb	4 311	3 624
Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek	71 927	91 344

8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

	2012	2011
Értékesített követelések elismert értékének bevétele	322 011	0
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	114 313	229 208
Utólag kapott kamat jóváírás	35 036	0
Elengedett kötelezettség bevétele	25 102	75 156
Elévült kötelezettség	11 501	0
Kéreseménnyel kapcs. bevétel	11 177	2 960
Egyéb	7 913	5 718
Kapott késedelmi kamat	851	0
Kapott bírság, kötbér	489	3 614
Egyéb bevételek	528 393	316 656
Értékesített követelések könyv szerinti értéke	327 172	
Értékesített tárgyi eszköz kivezetése	100 209	-193 176
Egyéb ráfordítások	14 927	-6 257
Bírság, kötbér	8 739	-3 926
Illetékek	5 002	0
Fizetett késedelmi kamat	3 541	-701
Gépjárműadó	1 735	-2 314
Elengedett követelés	0	-127 156
Egyéb ráfordítások	461 325	-333 530
Összesen	67 068	-16 874

9. Adminisztrációs költségek

	2012	2011
Könyvviteli szolgáltatás díj	23 977	15 493
Üzletviteli tanácsadás és PR	8 282	14 590
Gépjármű bérlet és üzemanyag költség	8 127	12 581
Tőzsdei értékpapírdíjak	7 809	6 951
Ügyvédi, jogi költség	7 029	5 269
Bankköltség	5 244	5 944
Hirdetési költségek	3 962	2 858
Telefonköltség internet díj	2 625	3 561
Hatósági díjak, illetékek	1 489	1 501
Irodaszer, anyagköltség	1 369	1 440
Informatikai szolgáltatás	0	2 899
Egyéb költségek	12 699	8 881
Adminisztrációs költségek	82 612	81 968

10. Személy jellegű ráfordítások

Tárgy évben 18,661 eFT (2011: 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 7 fő volt (2011-ben 9 fő).

11. Kamatbevételek

	2012	2011
Banki kamat	5 453	2 338
Egyéb kamatok	17 275	6 765
Kamatbevételek összesen	22 728	9 103

12. Kamatráfordítások

	2012	2011
Bankhitelek kamata	345 698	284 770
Egyéb kamat	40 299	57 638
Összes ráfordításként elszámolt kamat	385 997	342 408
Pénzügyi lízing kamata	23 882	10 049
Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen	409 879	352 457

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

13. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordításai)

	2012	2011
Nem realizált devizás árfolyamnyereség	652 808	0
Realizált devizás árfolyam nyereség	83 614	77 108
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	736 422	77 108
Realizált devizás árfolyam veszteség	-68 498	-97 936
Nem realizált devizás árfolyamveszteség	0	-1 301 903
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-68 498	-1 399 839
Összesen	667 924	-1 322 731

14. Nyereségadók

Az alkalmazott adómértékek a következők:

	2012	2011
Társasági adó	55 525	30 590
Helyi iparűzési adó	21 902	15 140
Halasztott adó ráfordítás / (bevétel)	10 841	-164 566
Nyereségadók összesen:	88 268	-118 836

Az alkalmazott adómértékek:

	2012. december 31.	2011. december 31.
Magyarország - társasági adó (500 M HUF nyereség alatt)	10%	10%
Magyarország - társasági adó (500 M HUF nyereség felett)	19%	19%
Magyarország - helyi iparűzési adó	2%	2%

	2012. december 31.	2011. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti eredmény (nyereség)	356 590	99 642
Társasági adó	-55 525	-30 590
Helyi iparűzési adó	-21 902	-15 140
Nyereségadó	-77 427	-45 730
Effektív adókulcs (%)	22%	46%

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

	2012. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti eredmény (veszteség)/nyereség	356 590
Kalkulált társasági adó (anyavállalati tao kulccsal)	35 659
Iparűzési adó	21 902
Nem levonható költségek adóhatása	12 520
Egyéb	18 187
Nyereségadó	88 268

15. Egy részvényre jutó eredmény

	2012	2011
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	330 658	221 426
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	31 350 672	29 141 603
Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)	11	8
Hígtott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	31 350 672	29 141 603
Egy részvényre jutó hígtott eredmény (HUF-ban)	11	8

A Társaság nem rendelkezett részvényopciókkal 2011-ben és 2012-ben.

16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2012	2011
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	4 534 530	3 774 064
	2012 darab	2011 darab
Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon	32 500 000	30 116 450
	HUF-ban	HUF-ban
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	140	125
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	4 534 530	3 774 064
Halasztott adózás	449 380	226 481
Halasztott adózásból adódó goodwill összege	-165 560	-225 092
EPRA elvek alapján kimutatott nettó eszközérték	4 818 349	3 775 453
	HUF-ban	HUF-ban
Egy részvényre jutó EPRA elvek alapján kalkulált hosszútávú nettó eszközérték	148	125

17. Üzleti vagy cégérték (goodwill)

	2012. december 31.	2011. december 31.
Bekerülési érték	2 280 396	2 238 404
Halmazott értékvesztés	-304 425	-240 427
Év végi egyenleg	1 975 971	1 997 977
Bekerülési érték		
Év eleji egyenleg	2 238 404	1 729 689
Év közben megvalósult üzleti kombinációk alapján elszámolt további tételek	41 993	691 874
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett tételek	0	-183 159
Év végi egyenleg	2 280 396	2 238 404
Halmazott értékvesztés		
Év eleji egyenleg	240 427	113 546
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	63 999	126 881
Halmazott értékvesztés összesen	304 425	240 427

*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 63.999 eFT értékű értékvesztésről döntött (2011: 117.862 eFT), mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke.

18. Üzleti kombinációk

[Felvásárolt lányvállalatok 2012-es üzleti év során:](#)

2012	Fő tevékenységi kör	Felvásárlás időpontja	Felvásárolt részvénnyek aránya %	Ellenérték
OM'05 Ingatlan Üzemeltető Kft.*	Iroda bérbeadás	2012.04.03	100%	718 862
Bertex Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2012.08.23	100%	212 062
CW Properties Kft.	Kereskedelmi ingatlan	2012.09.03	50%	1 500
K85 Kft.	Kereskedelmi ingatlan	2012.10.27	100%	250 485

*Az OM'05 Ingatlan Üzemeltető Kft. Üzletrészt a Csoport a TAVIG Tanácsadó Ingatlanhasznosító Kft. megvásárlásával szerezte meg. A TAVIG Kft. Holdingcéggként funkcionál.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

A 2012-es üzleti év során felvásárlás időpontjában megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek:

	OM'05 Kft.	Bertex Kft.	CW Properties Kft.	K85 Kft.
Befektetett eszközök				
Egyéb immateriális javak	0	0	0	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	2 174 194	487 270	257 610	647 060
Forgóeszközök				
Vevő és egyéb követelések	147 209	633	2 245	750
Saját részvény	0	120 000	0	0
Elhatárolások	0	209	0	12 131
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	4 510	2 659	17 578	27 331
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hitelek	1 470 824	216 674	268 598	519 978
Bérlői letétek	0	0	3 600	0
Halasztott adó kötelezettségek	149 127	0	2 532	0
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítók és egyéb kötelezettségek	7 835	3 913	273	449
Kapott kölcsönök	0	0	21 696	0
Adó kötelezettségek	10 040	33 478	170	29 804
Passzív elhatárolások	0	1 602	0	0
Nettó eszközérték valós értéken	688 087	355 104	-19 436	137 041

A 2012-es üzleti évi felvásárlásokkor keletkező goodwill és badwill

	OM'05 Kft.	Bertex Kft.	CW Properties Kft.	K85 Kft.
Ellenérték	718 862	212 062	1 500	66 280
Nem ellenőrző részesedések	0	0	-9 718	0
A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke	-688 087	-355 104	19 436	-137 041
Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill	30 775	-143 042	11 218	-70 761

A Csoport a felvásárolt leányvállalatok vételárát saját részvények formájában egyenlítette ki 2012 során.

A beszámolóban szereplő badwill a Bertex Kft. és a K85 Kft. akvizíciója során realizált badwill értékéből adódik 213 803 eFt értékben.

A 2012-es akvizíciók hatása a Csoport eredményére

	OM'05 Kft.	Bertex Kft.	CW Properties Kft.	K85 Kft.
Felvásárolt leányvállalatok nyeresége az időszak végén:	33 372	8 256	3 072	7 526

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Felvásárolt leányvállalatok 2011-es üzleti év során:

2011	Fő tevékenységi kör	Felvásárlás időpontja	Felvásárolt részvények/üzletrészek aránya %	Ellenérték
Hattyúház ZRt.	Iroda bérbeadás	2010.05.14 2011.03.01	49% 25%	204 089
F.E.F. Kft.*	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.04.08	100%	3 000
Ferrametál Kft. *	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.04.08	100%	0
I-Szen ZRt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.05.19	100%	0
Rotux Zrt.	Iroda bérbeadás	2011.05.19	100%	1 329 530
Curlington Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.06.03	100%	44 197
Mikepércsi út 132 Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2011.06.10	100%	80 000
Ady Center Kft.	Iroda bérbeadás	2011.12.29	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 akvizált ingatlanok listáját lásd 20. jegyzet.

A Hattyúház Zrt. 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 Appennin Nyrt.-be. A Rotux Zrt.tulajdonosai az átadott részvények ellenértékéért 2.559.850 db újonnan kibocsátott Appennin 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.

Tervezet

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

A felvásárlás időpontjában megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek a 2011-es üzleti évben:

	Hattyúház Kft.	F.E.F.	Ferrametál	Curlington Kft.	Mikepércsiút 132 Kft.	Ady center	I-HÓD	Rotux
Befektetett eszközök								
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	0	331	190
Forgóeszközök								
Halasztott adó eszközök	0	0	0	0	1 371	7 565	0	0
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0	0	1 500	0	0	0	586 028
Készletek	0	0	0	0	0	0	3 745	0
Vevő és egyéb követelések	52 412	0	129 023	12 643	2 081	3 328	3 250	88
Elhatárolások	446	28	400	1 144	0	1 154	18	3 354
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	30 216	6 307	12 791	126	74	39 727	5 972	6 631
Hosszú lejáratú kötelezettségek								
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 lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	0	0	0	0	0	555 036	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek								
Halasztott adó kötelezettség	30 670	6 329	21 767	17 244	0	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
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 2011 során.

Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill a 2011-es üzleti évben

	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

A beszámolóban szereplő badwill a Hattyúház Kft. és a Curlington Kft. badwill értékéből adódik 508 300 eFt értékben.

A 2011-es felvásárlások hatása a Csoport 2011-es eredményére

	Hattyúház Kft.	Appennin BP 1047 Zrt.	Curlington Kft.	ISzen Zrt.	Mikepércsi út132 Kft.	Ady Center Kft.	I-HÓD ZRt.	Rotux Zrt.
Felvásárolt leányvállalatok hatása az eredményre:	367 142	-20 631	172 250	18 948	-27 500	0	-4 860	123 162

19. Leányvállalatok értékesítése

2012. üzleti év során a Csoport nem értékesítette leányvállalataiban fennálló üzletrészét.

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

	Karszt u 3 Kft.
Vételár	650 000
Pénzben és pénz egyenértékesben kapott ellenérték.*	650 000

- 2011. december 31-el a vételárból 325.000 eFT összeg kiegyenlítetlen volt. Lásd: 24. jegyzet

Azon eszközök és kötelezettségek vizsgálata, amelyek felett megszűnt a csoport ellenőrzése a 2011-es üzleti év során:

	Karszt u 3 Kft.
Befektetett eszközök	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	650 930
Goodwill	183 159
Forgóeszközök	
Vevő és egyéb követelések	27 166
Elhatárolások	108
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	10 398
Hosszú lejáratú kötelezettségek	
Hitelek	257 939
Halasztott adó kötelezettség	26 661
Rövid lejáratú kötelezettségek	
Szállítók és egyéb kötelezettségek	5 870
Kapott kölcsönök	25 944
Értékesített nettó eszközök:	555 347
Az értékesítésen realizált nyereség	94 653

Az értékesítésen realizált eredmény a beszámolóban a befektetési célú ingatlanok értékesítése soron jelenik meg.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

20. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanainak felsorolása:

*Karszt utca 3. értékesítésre került az előző év során.

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

[Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:](#)

	2012	2011
Nyitó érték	14 218 642	7 409 973
Beszerezés üzletrészvásárláson keresztül	3 566 134	6 347 521
Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás	0	212 605
Ingatlan értékesítés	-58 144	-650 930
Árfolyamhatás	-834 725	1 646 545
Valós értékhez kapcsolódó módosítás	0	-747 072
Záró érték	16 891 907	14 218 642

[Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok bemutatása:](#)

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	2012 EUR-ban	2011 EUR-ban	2012 eFt-ban	2011 eFt-ban
Budapest, Bég utca 3-5.	"B" kategóriás irodaház	14 000 000 EUR	14 000 000 EUR	4 078 060	4 355 820
Budapest, Visegrádi utca 110-112	"B" kategóriás irodaház	4 500 000 EUR	4 500 000 EUR	1 310 805	1 400 085
Budapest, Páva utca 8.	"B" kategóriás irodaház	3 600 000 EUR	3 600 000 EUR	1 048 644	1 120 068
Budapest, Szerémi út 7/b.	"B" kategóriás irodaház	100 000 EUR	100 000 EUR	29 129	31 113
Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztikai ingatlan	200 000 EUR	200 000 EUR	58 258	62 226
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	Logisztikai ingatlan	2 600 000 EUR	2 600 000 EUR	757 354	808 938
Budapest, Hattyú utca 14.	"B" kategóriás Irodaház	15 700 000 EUR	15 700 000 EUR	4 573 253	4 884 741
Budapest, Schweidel utca 3.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 200 000 EUR	349 548	373 356
Budapest, Egyenes utca 4.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 200 000 EUR	349 548	373 356
Szentes, Sopron sor 1.	Logisztikai ingatlan	500 000 EUR	500 000 EUR	145 645	155 565
Debrecen, Mikepércsi út 132.	Logisztikai ingatlan	600 000 EUR	600 000 EUR	174 774	186 678
Budapest, Ady Endre utca 14.	"B" kategóriás Irodaház	1 500 000 EUR	1 500 000 EUR	436 935	466 695
Budapest, Mérleg utca 4.*	"B" kategóriás Irodaház	7 400 000 EUR	0 EUR	2 155 546	0
Budapest, IX ker., Ráday u. 31.*	Kereskedelmi ingatlan	496 000 EUR	0 EUR	144 480	0
Budapest, V ker., Akadémia u. 9.*	Kereskedelmi ingatlan	412 000 EUR	0 EUR	120 011	0
Biatorbágy, Tormásrét 2.*	Logisztikai ingatlan	1 700 000 EUR	0 EUR	495 193	0
Budapest, Kerepesi út 85.*	Kereskedelmi ingatlan	2 282 000 EUR	0 EUR	664 724	0

*2012. üzleti év során vásárolta meg a Csoport az ingatlanokat.

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 20. 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):

Az ingatlan értékelés főbb feltételezései ingatlanonként 2012-re vonatkozóan (nem változtak az értékelési elvek 2011-hez képest) :

Iroda	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. (Törökvész 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	nincs adat	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
Budapest, Mérleg utca 4.*	7 400 000	3 320	14,40	14,00	10	1	8

Logisztikai központ	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	nincs adat	3,25	50	1	10
Debrecen, Mikepércsi út 132.	600 000	1 470	2,75	2,75	10	1	10
Biatorbágy, Tormásrét 2.*	1 700 000	1 358	9,90	9,90	0	1	8

Kereskedelmi ingatlan	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Üresedési ráta (%)	Behajthatatlansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Budapest, IX ker., Ráday u. 31.*	496 000	186	17,25	17,25	4	1	7
Budapest, V ker., Akadémia u. 9.*	412 000	269	11,50	12,60	10	1	8
Budapest, Kerepesi út 85.*	2 282 000	6 718	2,47	2,47	10	1	8

Teljes ingatlan portfólió súlyozva	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Átlagos üresedési ráta (%)	Átlagos behajthatatlansági ráta (%)	Átlagos becsült hozam (%)
Összesen	57 990 000	55 217	7,4	7,3	13,8	1	8,2

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 kalkulált 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.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Szenzitivitas vizsgalat

2012. december 31.

Átlagos hozamszint alakulása	7.7%	8.2%	8.7%
EUR/HUF árfolyam			
301,29	1 752 089	579 900	-457 555
291,29	1 096 877	0	-970 799
281,29	441 665	-579 900	-1 484 044

2011. december 31.

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
Egyenleg 2010.12.31-én	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 átvett érték	1 712	751	0	2 463
Egyenleg 2011.12.31-én	437 474	122 138	0	559 612
Növekedés	120 811	1 427	0	122 238
Csökkenés	-220 494	0	0	-220 494
Egyenleg 2012.12.31-én	337 791	123 565	0	461 356

Értékcsökkenés	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2010.12.31-én	-174 235	-77 747	0	-251 982
Értékcsökkenési leírás	-85 304	-15 634	0	-100 938
Egyenleg 2011.12.31-én	-174 235	-77 747	0	-208 191
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	120 419	0	0	120 419
Értékcsökkenési leírás	-63 939	-4 733	0	-68 672
Egyenleg 2012.12.31-én	-117 755	-82 480	0	-156 444

Nettó érték

Egyenleg 2011.12.31-én	323 415	28 006	0	351 421
Egyenleg 2012.12.31-én	220 036	41 085	0	304 912

23. Társult vállalkozások

Társult vállalkozás bemutatása 2012. december 31-re vonatkozóan

	2012	2011
Egyenleg január 1-én	1 500	86 407
Leányvállalat megszerzése	0	1 500
Bevonás*	-1 500	-86 407
Nyereség/(veszteség) részesedés*	0	0
Egyenleg december 31-én	0	1 500

A CW Properties Kft. tárgyidőszakban teljes mértékben bevonásra került a konszolidációs körbe, ezért a részesedés bevonásra került.

24. Vevő és egyéb követelések

	2012. december 31.	2011. december 31.
Vevő követelések	81 227	92 518
Egyéb követelések	363 315	827 177
Vevő és egyéb követelések összesen	444 542	919 695

Vevő követelések

	2012. december 31.	2011. december 31.
Ingtalanbérbeadásból származó vevő követelések	70 212	78 511
Gép bérbéadásból származó vevő követelések	11 015	14 332
Értékvesztés	0	-325
vevő követelések összesen	81 227	92 518

Vevő értékvesztések

	2012. december 31.	2011. december 31.
Nyitó egyenleg	325	0
Képzett értékvesztés	0	325
Értékvesztés feloldás	-325	0
Vevő értékvesztések összesen	0	325

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Nettó vevő követelések lejáratí korosítása

	2012. december 31.	2011. december 31.
Nem lejárt vevő követelések	24 775	13 508
< 30 nap	18 585	31 163
30-60 nap	8 103	5 118
60-90 nap	5 309	2 606
> 90 nap	24 455	40 123
Összesen	81 227	92 518

Egyéb követelések

	2012. december 31.	2011. december 31.
Kölcsönök*	136 907	281 150
Adók	28 706	20 893
Előlegek	25 884	25 020
Értékesített üzletrészből származó követelés**	0	325 000
Egyéb***	171 818	175 114
Egyéb követelések összesen	363 315	827 177

*Az adott kölcsönökből a legnagyobb összegű kölcsönt az Unidad Kft. részére folyósította a Csoport 856.866 CHF értékben. A hitel után 3%-os kamatot számít fel a Csoport.

** A Karszt utca Zrt. üzletrész értékesítésének vételárából 2011. december 31-el fennálló kinnlétőség.

***Az egyéb soron a legjelentősebb tétel 116 516 eFT összegben a HB Holding Bastion felé fennálló követelés.

25. Elhatárolások

	2012. december 31.	2011. december 31.
Kamat bevétel elhatárolása	18 752	13 949
Bérleti díj bevételek elhatárolása	17 334	21 881
Költségek elhatárolása	4 447	5 308
Összesen	40 533	41 138

26. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2012. december 31.	2011. december 31.
Pénztár	47 978	25 000
Bankszámla egyenlegek	247 458	183 930
Összesen	295 436	208 931

27. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

	2012. december 31.	2011. december 31.
Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott lakás	54 692	0
Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott garázs, tároló	6 608	0
Összesen	61 300	0

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök között nyilvántartott budapesti illetve egy szolnoki lakás és a hozzájuk tartozó tároló és garázs értékesítése folyamatban van és várhatóan realizálódik az elkövetkező 12 hónapban.

A Csoport már keresi a vevőt az ingatlanokra, értékvesztés elszámolása nem indokolt az eszközökre.

28. Jegyzett Tőke

	2012 ezer db	2011 ezer db
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészesvények	32 500	30 116
Kibocsátott és kifizetett törzsrészesvények	2012. december 31.	2011. december 31.
Január 1-én	3 011 645	2 755 660
Év közben kibocsátott részesvények	238 355	255 985
December 31-én	3 250 000	3 011 645

A cégbíróság 2012. június 25-én bejegyeztette a közgyűlés által jóváhagyott alaptőke emelést, melynek keretében 2,383,550 db 100 HUF névértékű részesvény került zártkörben kibocsátásra. A részesvények kibocsátására nem pénzbeli hozzájárulás ellenében került sor, a részesvények kibocsátási értéke 425 HUF.

29. Tartalékok

	2012. december 31.	2011. december 31.
Részesvénykibocsátáshoz kapcsolódó árszió	2 239 520	1 455 846
Tartalékok összesen	2 239 520	1 455 846

[Részesvénykibocsátáshoz kapcsolódó árszió](#)

	2012. december 31.	2011. december 31.
Január 1-én	1 455 846	391 320
Év közben kibocsátott részesvények ársziója	783 674	1 064 526
December 31-én	2 239 520	1 455 846

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

30. Visszavásárolt saját részvények

	Törzsrészvények (db) 2012.12.31.	Törzsrészvények (db) 2011.12.31.
Nyitó érték	830 200	0
Növekedés	3 966 700	1 933 409
Csökkenés	-2 565 560	-1 103 209
Saját részvények száma időszak végén	2 231 340	830 200
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	250 000	0

	Törzsrészvények (eFT-ban) 2012.12.31.	Törzsrészvények (eFT-ban) 2011.12.31.
Nyitó érték	327 612	0
Halasztott fizetéssel vásárolt saját részvény	936 050	462 361
Követelés fejében kapott saját részvény	664 788	325 000
Akvízió során bekerült saját részvény	120 000	0
Akvíziós ellenértékként átadott saját részvény	-998 704	-429 036
Kötelezettségek ellentételezéseként átadott saját részvény	-116 932	-30 713
Értékesítésre tartottnak minősített eszköz beszerzésére felhasznált saját részvény	-22 000	0
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken	910 814	327 612
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	105 750	

31. Nem ellenőrző részesedések

	2012. december 31.	2011. december 31.
Év eleji egyenleg	201 063	0
Részesedés a tárgyévi átfogó eredményből	-60 350	-1 024
A Hattyúház Zrt. felvásárlásakor keletkezett nem ellenőrző részesedések (lásd a Jegyzetek 18. pontját)	0	202 087
A CW Propertes Kft. felvásárlásakor keletkezett nem ellenőrző részesedések (lásd a Jegyzetek 18. pontját)	-9 718	0
Év végi egyenleg	130 995	201 063

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

32. Hitelek

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2012. december 31.	2011. december 31.
ERSTE hitel	2014.08.30	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 116 476	1 216 231
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet	2016.05.31	BUBOR	5,75%	HUF	131 691	144 319
ERSTE hitel	2014.09.01	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 230 923	1 347 110
MKB Bank.	2022.09.30	CHF LIBOR	1,50%	CHF	80 756	92 894
CIB Bank	2023.06.16	CHF LIBOR	1,85%	CHF	3 611 928	3 979 016
K&H bank	2016.09.30	CHF LIBOR	2,75%	CHF	436 322	513 730
MKB Bank	2016.09.13	EURIBOR	4,00%	EUR	53 991	70 594
MKB Bank	2016.09.13	EURIBOR	4,00%	EUR	19 349	25 096
MKB Bank	2022.06.30	CHF LIBOR	3,25%	CHF	92 957	100 469
ERSTE hitel	2023.12.31	EURIBOR	1,25%	EUR	3 254 555	3 566 203
FHB hitel	2013.09.20	EURIBOR	2,50%	EUR	219 443	0
ERSTE hitel	2023.10.30	EURIBOR	2,25%	EUR	1 437 332	0
OTP hitel	2020.12.31	BUBOR	1,35%	HUF	456 017	0
OTP hitel	2020.12.31	EURIBOR	1,35%	EUR	78 155	0
CIB hitel	2017.09.30	EURIBOR	3,00%	EUR	120 280	0
					12 340 174	11 055 662
Éven belüli törlesztő részlet					655 393	477 464

A Társaság Erste Banknál fennálló hiteleinek átstrukturálása a beszámoló készítésének pillanatában folyamatban volt. A hiteltárgyalások eredményeképpen a Csoport várhatóan kedvezőbb feltételekkel tudja a továbbiakban finanszírozni ingatlanbefektetéseit.

A bankok számára biztosítékként jelzálogjog van bejegyezve az ingatlanokon. A viselt hitelekhez kapcsolódó deviza és kamatkockázatot a 41. megjegyzésben mutatjuk be.

Hitelnyújtó vállalkozás	Lejárat	Kamat	Devizanem	2012. december 31.	2011. december 31.
LEHN consl.	Határozatlan	1%	CHF	39 141	589 717
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	3 934	0
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	433 800	0
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	29 000	29 000
LEHN consl.	Határozatlan	5%	CHF	21 695	23 032
LEHN consl.	Határozatlan	5%	HUF	181 800	181 800
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	3 572	3 814
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	1 748	1 867
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	1 609	0
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	14 710	0
Egyéb kapott kölcsönök	Határozatlan			548 126	373 983
				1 279 134	1 203 214
Éven belüli törlesztő részlet				0	0

A tőketörlesztések esedékessége a következő (a várhatóan felmerülő kamatköltségekkel növelt fizetési megbontás a pénzügyi kockázatok kezelése 41. jegyzetben kerül bemutatásra).

33. Bérleti letétek

Bérleti letétek	2012. december 31.	2011. december 31.
Egyenleg az év elején	136 300	108 803
Növekedés	19 420	27 497
Csökkenés	-6 247	0
Egyenleg az év végén	149 473	136 300

34. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

Lízingkötelezettségek részletezése

Finanszírozó lízingcég	Lejárat	Devizanem	2012. december 31.	2011. december 31.
CIB Lízing	2026.12.01	CHF	501 533	555 036
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	67 471	0
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	36 460	0
Merkantil Car Lízing	2014.06.09	HUF	36 458	117 457
Unicredit Lízing	2014.12.01	EUR	0	7 934
Merkantil Car Lízing	2014.11.09	HUF	0	18 520
Merkantil Car Lízing	2012.04.15	HUF	0	11 267
			641 922	710 214
Éven belüli törlesztő részlet			107 618	83 830

	2012		2011	
	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés
Éven belüli törlesztő részlet	107 618	128 996	83 830	99 704
Éven túli öt éven belüli törlesztő részlet	139 246	182 198	190 241	244 106
Öt éven túli törlesztő részlet	395 058	434 730	436 143	516 278
	641 922	745 924	710 214	860 088
Csökkentve: jövőbeni kamatfizetési kötelezettségek	0	-104 002	0	-149 874
Összesen	641 922	641 922	710 214	710 214

35. Halasztott Adó

	2012. december 31.	2011. december 31.
Halasztott adó eszközök	115 707	44 018
Halasztott adó kötelezettségek	-565 087	-267 619
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	-449 380	-223 601

Halasztott adó	Konszolidált mérleg		Konszolidált eredménykimutatás	
	2012	2011	2012	2011
Elhatárolt, továbbvihető veszteség	139 620	100 129	39 491	91 244
IFRS alapján eredménybe elszámolt követelés	82 268	4 371	77 897	4 371
Lízing ügyleteken keletkező halasztott adó követelés	5 332	0	5 332	0
Devizás mérlegtételek átértékelésének halasztott adó hatása	217 506	294 965	-77 459	172 848
Halasztott adó eszköz	444 726	399 465	45 261	268 463
Befektetett eszközök adó szerinti és számviteli értéke miatti halasztott adó-ráfördítés	-889 735	-542 730	-347 008	-78 576
IFRS alapján eredménybe elszámolt kötelezettség	-4 371	-80 336	75 965	-80 336
Fejlesztési tartalék	0	0	0	1 799
Halasztott adó kötelezettségek	-894 106	-623 066	-271 043	-157 113
Tárgy évi akvizíció hatása	0	0	214 941	53 216
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	-449 380	-223 601	-10 841	164 566

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2012-ben és 2011-ben.

36. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2012. december 31.	2011. december 31.
Szállítói kötelezettségek	193 715	151 817
Egyéb kötelezettségek	3 540	2 613
Összesen	197 255	154 430

37. Adó Kötelezettségek

	2012. december 31.	2011. december 31.
Tárgyévi adókötelezettségek		
Általános forgalmi adó	23 318	12 646
Építményadó kötelezettség	15 580	9 797
Társasági adó kötelezettség	6 312	431
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	1 444	1 692
Helyi iparüzési adó kötelezettség	1 233	1 192
Egyéb adók	2 122	3 675
Összesen	50 009	29 433

38. Elhatárolások

	2012. december 31.	2011. december 31.
Fizetendő kamatok elhatárolása	102 644	115 216
Költségek, ráfordítások elhatárolása	80 427	37 039
Lízingügylethez kapcsolódó elhatárolt bevétel	43 163	0
Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatárolása	25 679	12 730
Összesen	251 911	164 985

39. Kapcsolt felek

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

Leányvállalat	A Csoport és a kapcsolt fél kapcsolata	Hivatkozás
---------------	--	------------

Lehn Consult AG

Csoport fő tulajdonosa

1. Megjegyzés

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

Tétel	2012	2011
Kapcsolt vállalkozásnak kiszámlázott díjak	0	0
Kapcsolt vállalkozásoktól járó kamatbevételek	0	1 802
Kapcsolt vállalkozástól igénybevett szolgáltatás	0	0
Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok	60 638	57 638
	0	
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	8 000	24 328
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	511 192	829 231

A kapcsolt vállalkozások adott-kapott kölcsöneinek feltételei piaci kondícióknak megfelelők.

A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2012-ben és 2011-ben.

40. Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

	2012	2011
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5fő)	1 500	1500
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	300	300
Részvény alapú juttatások és egyéb juttatások	0	0
Összes juttatás	1 800	1800

41. 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. Az alábbiakban ismertetjük a Csoportra ható piaci kockázatokat.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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 környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult túlkínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

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 ártértékelésekor figyelembe veszi a devizaárfolyamok ingadozását.

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

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységét:

2012	Árfolyamok		Hatás a tárgyévi eredményre
	EUR/Ft	CHF/Ft	
96,57%	281,29	250,06	-685 152
		241,06	-439 884
		232,06	-194 616
100,00%	291,29	250,06	-245 268
		241,06	0
		232,06	245 268
103,43%	301,29	250,06	194 616
		241,06	439 884
		232,06	685 152

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat 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 (11.876.245 e FT 2011. december 31-én és 12.963.245 e FT 2012. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2012. december 31-én hitelei után átlagosan 3,2 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

2012. december 31.

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

Fizetendő kamat:	-65 689	0	61 789
------------------	---------	---	--------

2011. december 31.

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

Fizetendő kamat:	-44 315	0	51 979
------------------	---------	---	--------

A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 32. 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.

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.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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, 2011. és 2012. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2012. és 2011. december 31-re vonatkozóan:

2012. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	1 064 393	6 563 627	8 188 654	15 816 674	2 197 370	13 619 304
Bérlői letétek	0	0	146 183	0	146 183	0	146 183
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	128 996	182 198	434 730	745 924	104 002	641 922
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	197 255	0	0	197 255	0	197 255
Adókötelezettségek	0	50 009	0	0	50 009	0	50 009
Pénzügyi kötelezettségek	0	1 440 653	6 892 008	8 623 384	16 956 045	2 301 372	14 654 673

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
Pénzügyi kötelezettségek	0	1 058 950	7 167 881	7 568 929	15 795 760	2 889 138	12 906 622

42. 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 (bérleti 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.

A Csoport ügyfélköre szerteágazó és sokféle, így a bevételek pénzügyi realizálása nem függ egy vagy csak néhány nagyobb vevő fizetési képességétől.

43. Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Csoport a fordulónapot követően is kereste a megfelelő árazási szint mellett jó üzleti potenciált jelentő ingatlanbefektetési lehetőségeket a budapesti és a vidéki irodapiaci szegmensben. Ennek megfelelően a Csoport az alábbi akvizíciókat hajtotta végre a beszámolási időszakot követően:

2013. január 31-én az Appenin Nyrt. megvásárolt egy bemutatóterem és iroda funkciókat is egyesítő, 310 négyzetméteres Alkotmány utcai ingatlant, mely hosszú távú bérlővel rendelkezik.

2013. február 25-én az Appenin Nyrt. 8.000 ezer négyzetméteres „C” kategóriájú budapesti irodaházat vásárolt. Az ingatlan bérlőkkel feltöltött, kihasználtsága meghaladja a 95 százalékos arányt.

44. Beszámolók jóváhagyása

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. március 1-én megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2012. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 20.140.487 ezer Ft mérlegfősszeggel és 270.307 ezer Ft mérleg szerinti nyereséggel jóváhagyta. A Társaság Igazgattanácsa (Igazgatóság) jóváhagyta a Társaság jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves Rendes Közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Közgyűlés módosítási igényt támasztana, a múltban erre még nem volt példa.

45. 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 Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2013. március 1.

Székely Gábor
IT elnöke

Éder Lőrinc
ITtagja

