



# Appenninn Holding

## APPENNINN HOLDING NYRT. KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2013. december 31-én végződő évre  
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint



A Budapesti Értéktőzsdén Prémium  
kategóriában jegyezve

## Általános információk

### Igazgatótanács tagjai

Károly György (Igazgatótanács elnöke)

ifj. Ádámosi György

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Székely Gábor

Varga Gábor

### Audit Bizottság tagjai

ifj. Ádámosi György (Audit Bizottság elnöke)

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

### Társaság elérhetőségei

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

Telefon: +36-1-346-8869

Fax: +36-1-346-8868

Web: [www.appennin.hu](http://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.

Tervezet

## Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés .....	4
Konszolidált eredménykimutatás .....	5
Konszolidált átfogó jövedelem kimutatás .....	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

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeseinek

#### A konszolidált éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. (a „Társaság”) mellékelt 2013. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 75.764.487 EUR, az üzleti év nyereség 1.500.677 EUR–, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredmény kimutatásból, 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 záradékunk (véleményünk) megadásához.

#### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. 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 Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. mellékelt 2013. 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 Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. évi konszolidált üzleti jelentése az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. évi konszolidált éves beszámoló adataival összhangban van.

2014. február 28.

dr. Rocskai János  
kamarai tag könyvvizsgáló  
0004148

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

<b>Eredménykimutatás</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	5 083 611	4 357 356
Ingtatlan üzemeltetési költségek	-1 819 642	-1 706 892
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	344 825	346 437
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-190 213	-248 521
<b>Nettó bérleti díj bevételek</b>	<b>3 418 581</b>	<b>2 748 380</b>
Adminisztrációs költségek	-367 334	-285 440
Személyi jellegű ráfordítások	-40 911	-64 477
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	104 557	231 731
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)</b>	<b>3 114 893</b>	<b>2 630 194</b>
Goodwill értékvesztés	-486 626	-221 127
Értécsökkenés és amortizáció	-13 651	-32 039
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>2 614 616</b>	<b>2 377 028</b>
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-185 864	37 195
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	326 946	-2 884 130
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	38 561	738 729
Kamatbevétel	61 625	78 529
Kamat ráfordítások	-1 488 650	-1 416 208
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	466 234	2 307 802
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 833 468</b>	<b>1 238 945</b>
Nyereség adók	-332 791	-304 984
<b>Üzleti év eredménye</b>	<b>1 500 677</b>	<b>933 961</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	0	-15 363
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>0</b>	<b>-15 363</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>1 500 677</b>	<b>918 598</b>
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	1 492 115	1 127 120
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	8 562	-208 522
<b>Egy részvényre jutó eredmény EURcent-ben</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény EURcent-ben</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték EURcent-ben</b>	<b>60</b>	<b>51</b>

# Konzolidált Pénzügyi Kimutatások – Mérleg

## 2013. december 31.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Mérleg – Eszközök	2013.12.31	2012.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	8 081 258	6 783 518
Egyéb immateriális javak	14 577	21 635
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	64 360 000	57 990 000
Tárgyi eszközök	837 954	1 046 764
Halasztott adó eszközök	361 008	397 223
Társult vállalkozások	5 052	0
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>73 659 849</b>	<b>66 239 140</b>
Készletek	3 941	13 310
Vevő és egyéb követelések	1 356 081	1 526 115
Elhatárolások	37 011	139 153
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	629 790	1 014 230
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>2 026 823</b>	<b>2 692 808</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	77 815	210 443
<b>Eszközök összesen</b>	<b>75 764 487</b>	<b>69 142 391</b>
Mérleg - Tőke és források	2013.12.31	2012.12.31
Jegyzett tőke	11 850 483	10 503 273
Tartalékok	10 899 163	8 241 850
Visszavásárolt saját részvények	-2 792 588	-3 068 046
Felhalmozott eredmény	1 957 799	-64 441
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>21 914 857</b>	<b>15 612 636</b>
Nem ellenőrző részesedések	0	404 133
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>21 914 857</b>	<b>16 016 769</b>
Hitelek	45 815 498	44 505 170
Bérlői letétek	632 215	513 142
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	1 720 929	1 834 268
Halasztott adó kötelezettségek	2 407 565	1 939 946
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>50 576 207</b>	<b>48 792 526</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	860 386	677 180
Rövid lejáratú hitelek	1 205 486	2 249 967
Adó kötelezettségek	189 647	171 681
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	75 770	369 453
Passzív elhatárolások	942 134	864 815
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>3 273 423</b>	<b>4 333 096</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>53 849 630</b>	<b>53 125 622</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>75 764 487</b>	<b>69 142 391</b>

Konzolidált Pénzügyi Kimutatások – Saját tőke változásai  
2013. december 31.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2012. január 1-én	9 679 700	4 679 221	870 212	-1 175 763	-1 052 973	13 000 397	646 234	13 646 631
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Előző évi korrekció (átsorolás)	0	31 165	0	-31 165	0	0	0	0
Tárgyévi eredmény	0	0	0	1 142 486	0	1 142 486	-208 525	933 961
Részvény kibocsátás ázsióval	823 573	2 676 615	0	0	0	3 500 188	0	3 500 188
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	0	-33 576	-33 576
Árfolyam hatás	0	0	-15 363	0	0	-15 363	0	-15 363
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-6 664 765	-6 664 765	0	-6 664 765
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	4 649 693	4 649 693	0	4 649 693
<b>Egyenleg 2012. december 31.</b>	<b>10 503 273</b>	<b>7 387 001</b>	<b>854 849</b>	<b>-64 441</b>	<b>-3 068 046</b>	<b>15 612 636</b>	<b>404 133</b>	<b>16 016 769</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi eredmény	0	0	0	1 492 115	0	1 492 115	8 561	1 500 676
Részvény kibocsátás ázsióval	1 347 210	2 694 365	0	0	0	4 041 574	0	4 041 574
Részesedés vásárlás kisebbségi részesedéstől	0	0	0	1 089 635	0	1 089 635	-449 747	639 888
Nem ellenőrző részesedés kivezetésének átváltási tartalékra gyakorolt hatása	0	0	-37 052	0	0	-37 052	37 052	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-4 111 414	-4 111 414	0	-4 111 414
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	4 386 872	3 827 363	0	3 827 363
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-559 509	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2013. december 31.</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>817 797</b>	<b>1 957 799</b>	<b>-2 792 588</b>	<b>21 914 857</b>	<b>0</b>	<b>21 914 857</b>

# Konzolidált Pénzügyi Kimutatások – Cash-flow kimutatás

## 2013. december 31.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

<b>Konzolidált cash-flow kimutatás</b>		
<b>2013. december 31.</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 833 468</b>	<b>1 238 945</b>
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	326 946	0
Nem realizált év végi devizaátértékelés	-80 683	338 873
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	185 864	0
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	0	-190 343
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	4 452	-211 803
Értékcsökkenés	189 693	239 420
Vevő értékvesztés	0	1 123
Goodwill értékcsökkenés	486 626	221 125
Részvény alapú kifizetések	260 732	0
Badwill	39 228	-738 729
Részesedések bevonása		5 183
Kamat ráfordítások	307 409	1 416 208
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	170 034	-135 170
Aktív időbeli elhatárolások változása	208 050	432 151
Készletek változása	9 369	-9 284
Kötelezettségek és elhatárolások változása	176 182	443 141
Bérlői letétek változása	85 383	33 076
Fizetett nyereségadó	-219 654	-155 708
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>3 983 099</b>	<b>2 928 209</b>
Nettó pénzkiáramlás leányvállalat felvásárlásakor	44 238	179 939
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	-16 286	0
Ingtatlanhoz kapcsolódó beruházás	-834 886	0
Tárgyi eszköz beszerzések	-3 227	-441 310
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	-658 340	234 953
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	124 166	536 114
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	541 592	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-802 743</b>	<b>509 695</b>
Hitelfelvétel	4 524 537	0
Hiteltörlesztés	-7 429 408	-1 416 184
Pénzügyi lízing visszafizetése	-407 022	-235 962
Kapott kamat	63 935	16 595
Fizetett kamat	-316 838	-1 459 647
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-3 564 796</b>	<b>-3 095 197</b>
Pénzeszközök változása	-384 440	342 707
Pénzeszközök az év elején	1 014 230	671 523
<b>Pénzeszközök az év végén</b>	<b>629 790</b>	<b>1 014 230</b>



## 1. Vállalati információk

Az Appeninn 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 Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 3.650.000 ezer HUF, amely 36.500.000 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Név	2013. december 31.		2012. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Lehn Consult AG	22 008 612	60,30	13 923 550	42,84
Saját részvények	1 978 047	5,42	2 261 340	6,96
Alpina Intertrade AG	0	0,00	1 496 100	4,60
Igazgatótanács és vezetők	326 200	0,89	6 800	0,02
Közkézhányad	12 187 141	33,39	14 812 210	45,58
<b>Összesen</b>	<b>36 500 000</b>	<b>100,00</b>	<b>32 500 000</b>	<b>100,00</b>

## 2. A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja

A konszolidált éves beszámoló az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) 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 az euró („EUR”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban is a számadatok EUR-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre.

A konszolidációba bevont társaságok főbb adatai:

Társaság	Cím	Fő tevékenység	Jegyzett tőke 2013- ban	Jegyzett tőke 2012- ben
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	12 293 288	11 157 266
E-Office Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	2 357 617	0
W-GO 2000 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	101 041	102 990
Appeninn - BP 1047 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	84 201	85 825
Bertex Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	67 697	69 003
WBO Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	20 208	20 598
Kranservice Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Gép bérbeadás	16 840	17 165
Appeninn Logisztikai Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	16 840	17 165
AppeninnSolaris Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	16 840	17 165
Curlington Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	10 441	10 642
Mikepércsi út 132 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	10 104	10 299
K85 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	10 104	10 299
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	10 104	0
Ady Center Kft.	Budapest, Ady Endre u. 24	Iroda bérbeadás	1 684	1 717
Tavig Kft.**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	— Holding cég —	0	10 299
Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Kft.**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	0	17 165
Andrassy '96 Kft.**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	0	13 732
OM 05**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	0	68 660
Hattyúház Zrt.**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	0	343 300
CW Porperties Kft.***	1088 Budapest, József krt 17.	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	0	10 299
Teleconstruct Kft.*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	0	0

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

\*\* Tárgyévben a Társaságok beleolvadtak az E-Office Zrt-be.

\*\*\* A Társaság kontrollvesztés miatt kikerült a konszolidációs körből.

### 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 nyilvánvalók. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és más, relevánsnak minősített tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől.

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

#### 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 elszámolási és beszámolási pénznemként az euró („EUR”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban is a számadatok EUR-ban 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 szerződesei az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek (beleértve ebbe a Társaság nehézgép bérbeadási tevékenységét is).

#### Ingatlanok besorolása

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

- Befektetési célú ingatlanok közé azokat soroljuk melyeket a Csoport jellemzően abból a célből 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 2013. december 31-én és 2012. 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 8.081.258 EUR (2012: 6.783.518 EUR) volt, miután 2013 során 486.626 EUR (2012: 219.705EUR) 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.

## 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 valósérték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készütségi 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 újraelőállításával 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 tőkefinanszírozásoknak 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 felmérést követően

az azonosítható eszközök és vállalt kötelezettségek megszerzésekori 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).

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 követelésként vagy kötelezettséggént besorolt függő ellenérték a későbbi beszámolási időpontokban az IAS 39, illetve ha az alkalmazható, az IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések standardnak megfelelően átértékelendő, 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 becsült összegeket számol el azokra a tételekre, amelyek elszámolása még nem történt meg. Ezeket a becsült összegeket a Csoport az elszámolási időszak során (lásd fentebb) korigálja, vagy további eszközöket, illetve kötelezettségeket számol el, annak érdekében, hogy az összegekben tükröződjene a felvásárlás napján fennálló tényekre és körülményekre vonatkozóan megszerzett új információk is, amelyek – ha ismertek lettek volna – befolyásolták volna, hogy milyen összegek kerülnek elszámolásra a felvásárlás napján.

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

### **Ingtatlanok és részesedések megszerzése**

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

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

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

Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente megtörténik, vagy ennél gyakrabban, abban az esetben, ha a jelek arra utalnak, hogy értékvesztés állhat fenn. Amennyiben a pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, az értékvesztést először az egységhez rendelt goodwill nyilvántartási értékéhez kerül hozzárendelésre (csökkentve azt), majd pedig a pénztermelő egység egyéb eszközeihez az eszközök nyilvántartási értékeinek aránya alapján. Bármely a 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 Csoportjelentős befolyással bír, és amely nem minősül sem leányvállalatban, sem közös vezetésű vállalatban lévő érdekeltiségnek. 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 érdekeltiségét (beleértve valamennyi hosszú távú érdekeltiséget, 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 megjelenítéskor figyelembe vett valós érték. Bármely a társult vállalkozásban megmaradt részesedésre jutó könyv szerinti érték és valós érték közötti különbséget az érdekeltiség 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 kivetné 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 kivételésekor, 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 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.

## 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 nincsen 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 ingatlanüzemeltetéséből 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 eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan elhatárolásra kerül a fennálló tőkeösszeg figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti 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 rendelkezett pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2013. december 31-én és 2012. december 31-én.

### A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

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

## 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.

## Nyereségadók

### 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 módszer 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 mérleg fordulónapon 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.

Azon befektetési célú ingatlanok esetén, amelyekre az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok szerint valós érték modell került alkalmazásra, az feltételezhető, hogy értékesítésként kerülnek megterülésre a halasztott adó kiszámítása szempontjából. A halasztott adó kötelezettséget illetve halasztott adókövetelést az alapján kell meghatározni, hogy az az értékesítésen keresztül fog megterülni. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok az IAS 40-el összhangban valós értéken kerülnek bemutatásra, azon jogrendszerekben ahol adót nem vetnek ki a befektetési célú ingatlanok értékesítése után, a Társaság nem számol el halasztott adó kötelezettséget és halasztott adókövetelést a valós értékeléssel kapcsolatosan felmerülő nyereségekre és veszteségekre. A Társaság nem számolt el halasztott adó a befektetési célú ingatlanok valós értékének változásával kapcsolatosan.

## 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 válhatnak 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 kivezetjük, 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 rendeltetésszerű használatba vételéhez, üzemképes állapotba hozásához és a megfelelő helyszínen történő elhelyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, ideértve a hitelfelvételi költséget is.

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 jószágok	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 értéknövekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének 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 mérleg fordulónapon történő kiegyenlítéséhez szükséges, legjobb tudásunk szerint megbecsült értékén kerülnek a könyvekbe.

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

### Hitelek és kölcsönök kivezetése

Csoport akkor és csak akkor vezet ki egy adott pénzügyi kötelezettséget a könyveiből, ha a kötelezettség teljesítésre kerül, azt elégedik, 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 hitelrészletek átmeneti befektetése útján szerzett befektetésből származó jövedelem levonásra kerül az aktiválható hitelfelvételi költségek összegéből. Minden egyéb hitelfelvételi költség az eredménnyel szemben kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerül.

### Bérlői letétek

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

### Devizás ártértékelések

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérleg fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett deviza árfolyamon értékeli át. Az ártértékelésből 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

#### IFRS 13 módosításai

A Csoport a 2013. üzleti évben alkalmazta először az IFRS 13-at. Az IFRS 13 egységes iránymutatást ad a valós értékelésre és az ahhoz kapcsolódó közzétételekre vonatkozóan. A Standard meghatározza a valós érték fogalmát valamint keretelveket állít fel a valós érték meghatározására és kapcsolódó közzétételekre vonatkozóan. Az IFRS 13 hatálya széles; egyaránt alkalmazandó a pénzügyi instrumentumokra valamint a nem-pénzügyi instrumentumokra, melyekre vonatkozóan más IFRS standard megengedi vagy megköveteli a valós érték alkalmazását valamint a kapcsolódó kiegészítések közzétételét.

Az IFRS 13 a valós érték fogalmát úgy határozza meg, mint az az ár, amelyet piaci szereplők közötti szokásos tranzakció során egy eszközért kapnának, vagy egy kötelezettség átruházásáért fizetnének az értékelés időpontjában. Az IFRS 13 hatálya alatt a valós érték egy olyan ár, mely közvetlenül meghatározható vagy bármely értékelési technikával megbecsülhető. Az IFRS 13 kiterjedt közzétételi előírásokat fogalmaz meg.

Az IFRS 13, 2013. január 1-től alkalmazandó. Az átmeneti időszakban a Társaságok felmentést kaptak azon kiegészítő megjegyzések bemutatása alól, melyek az összehasonlító adatok közzétételét követelik meg az előző időszakokra vonatkozóan. A Standard előírásaival összhangban a Társaság az „átmeneti” rendelkezésekkel összhangban nem tett közzé új kiegészítő információkat a 2012. évre vonatkozóan. A kiegészítő megjegyzések bemutatásán túl az IFRS 13 alkalmazása a Társaság pénzügyi kimutatásaira jelentős hatással nincsen.

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

let

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 kivezetési 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.

- 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 Konzolidált és egyedi pénzügyi kimutatások azon részeit váltja fel, amelyek a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal foglalkoznak. A SIC-12 Konzolidáció – 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 kitettség, 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 pénzügyi hozzájárulása az IFRS 11 kibocsátásával párhuzamosan visszavonásra kerül. Az IFRS 11 alapján a közös megállapodások közös tevékenységként illetve közös vállalkozásként kerülnek osztályozásra, attól függően, hogy a feleknek milyen jogaik illetve kötelezettségeik vannak az együttes megállapodásra vonatkozóan. Ezzel ellentétben az IAS 31 szerint három fajta együttes megállapodás létezik: közösen ellenőrzött társaságok, közösen ellenőrzött eszközök és közösen ellenőrzött tevékenységek.

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

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

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

Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint ez az öt standard a 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.

#### [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.

## 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

[Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2013-ra vonatkozóan](#)

2013. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
<b>Szegmens profit</b>					
Bérleti díj bevétele	344 823	4 089 546	725 353	247 384	5 407 106
Értékesített eszközök bevétele	0	0	0	0	0
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	93 781	14 674	-2 769	-1 129	104 557
Működési költség	-190 214	-1 625 771	-179 551	-14 319	-2 009 855
Értékesített eszközök kivezetett értéke	0	0	0	0	0
Értékcsökkenés	0	-10 104	-3 547	0	-13 651
<b>Szegmens profit</b>	<b>248 391</b>	<b>2 468 345</b>	<b>539 486</b>	<b>231 936</b>	<b>3 488 158</b>
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-8 194	-195 464	-134 614	-48 659	-386 932
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	-76 307	-506 891	-298 640	-132 740	-1 014 579
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	267	-65 245	120 515	-1 735	53 803
<b>Szegmens eredmény</b>	<b>164 156</b>	<b>1 700 745</b>	<b>226 746</b>	<b>48 803</b>	<b>2 140 450</b>
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordításai)	0	0	0	0	0
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0	0	-185 864	0	-185 864
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	0	257 457	-5 466	74 956	326 946
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	0	38 561	0	0	38 561
Üzleti vagy cégérték leírása	0	-486 624	0	0	-486 624
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>164 156</b>	<b>1 510 138</b>	<b>35 416</b>	<b>123 758</b>	<b>1 833 468</b>

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2013. december 31-re vonatkozóan

2013. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
<b>Eszközök</b>					
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	0	53 950 002	7 499 995	2 910 003	64 360 000
Bérbe adott tárgyi eszköz	739 574	0	0	0	739 574
<b>Szegmens eszközei</b>	<b>739 574</b>	<b>53 950 002</b>	<b>7 499 995</b>	<b>2 910 003</b>	<b>65 099 573</b>
<b>Eszközök</b>					
Üzleti vagy cégérték	0	7 325 015	756 243	0	8 081 258
Egyéb befektetett eszközök	10 332	240 613	228 077	0	479 022
Forgó eszközök	45 190	1 256 183	677 590	47 860	2 026 823
<b>Eszközök összesen</b>	<b>795 095</b>	<b>62 771 813</b>	<b>9 161 905</b>	<b>2 957 863</b>	<b>75 686 676</b>
<b>Szegmens kötelezettségei</b>					
Hitelek és kölcsönök	174 009	41 162 886	3 758 203	2 099 900	47 194 998
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	107 625	4 142 022	219 362	117 689	4 586 699
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	99 544	1 791 672	81 670	95 049	2 067 935
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>381 178</b>	<b>47 096 580</b>	<b>4 059 235</b>	<b>2 312 637</b>	<b>53 849 631</b>

TELEVEZEL

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2012-re vonatkozóan

2012. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
<b>Szegmens profit</b>					
Bérleti díj bevétele	346 438	3 538 473	771 664	47 219	4 703 794
Értékesített eszközök bevétele	394 973	0	0	0	394 973
Egyéb bevétel	6 855	1 196 804	227 064	0	1 430 723
Működési költség	-27 597	-1 477 590	-224 166	-5 138	-1 734 491
Értékesített eszközök kivezettet értéke	-346 241	0	0	0	-346 241
Értékcsökkenés	-220 921	-16 899	-15 141	0	-252 961
Egyéb ráfordítás	-7 339	-1 056 302	-184 082	0	-1 247 723
<b>Szegmens profit</b>	<b>146 168</b>	<b>2 184 486</b>	<b>575 339</b>	<b>42 081</b>	<b>2 948 074</b>
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-13 472	-131 992	-198 186	-6 268	-349 918
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	-36 953	-1 178 453	-177 134	-23 668	-1 416 208
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	415	68 807	7 909	1 398	78 529
<b>Szegmens eredmény</b>	<b>96 158</b>	<b>942 848</b>	<b>207 928</b>	<b>13 543</b>	<b>1 260 477</b>
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ (ráfordításai)	29 708	1 882 538	343 832	51 724	2 307 802
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0	0	37 195	0	37 195
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	0	-2 564 443	-404 495	84 808	-2 884 130
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	0	0	494 236	244 492	738 728
Üzleti vagy cégérték leírása	0	-221 127	0	0	-221 127
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>125 866</b>	<b>39 816</b>	<b>678 696</b>	<b>394 567</b>	<b>1 238 945</b>

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2012. december 31-re vonatkozóan

2012. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Összesen
<b>Eszközök</b>					
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	0	46 799 999	8 000 001	3 190 000	57 990 000
Bérbe adott tárgyi eszköz	933 434	0	0	0	933 434
<b>Szegmens eszközei</b>	<b>933 434</b>	<b>46 799 999</b>	<b>8 000 001</b>	<b>3 190 000</b>	<b>58 923 434</b>
Üzleti vagy cérték	0	5 974 173	770 833	38 511	6 783 518
Egyéb befektetett eszközök	10 193	264 812	257 190	0	532 195
Forgó eszközök	108 644	2 090 110	593 851	110 639	2 903 244
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 052 271</b>	<b>55 129 093</b>	<b>9 621 876</b>	<b>3 339 150</b>	<b>69 142 391</b>
<b>Szegmens kötelezettségei</b>					
Hitelek és kölcsönök	505 736	40 301 692	5 372 955	2 778 472	48 958 855
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	95 472	2 018 731	210 292	128 594	2 453 089
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	224 852	1 130 942	325 167	32 717	1 713 678
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>826 060</b>	<b>43 451 365</b>	<b>5 908 414</b>	<b>2 939 783</b>	<b>53 256 622</b>

## 7. Működési költségek

	2013	2012
Közüzemi díjak	1 209 154	906 671
Javítás, karbantartás	323 216	255 739
Építményadó	182 860	177 849
Őrzés, védelem	28 022	104 008
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	28 241	52 902
Takarítás	20 046	154 682
Ingatlan biztosítási költségek	11 306	13 378
Egyéb működési költségek	16 796	41 663
<b>Ingatlanhoz kapcsolódó költségek</b>	<b>1 819 642</b>	<b>1 706 892</b>
<b>Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek</b>		
Bérbe adott eszközök értékcsökkenése	176 191	220 921
Vagyonbiztosítás	10 993	12 705
Egyéb	3 028	14 895
<b>Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek</b>	<b>190 213</b>	<b>248 521</b>

## 8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

	2013	2012
Bevétel értékesítésre tartottnak minősített eszközök eladásából	124 166	394 973
Visszlízing bevétel elhatárolása	99 848	0
Kapott késedelmi kamat	9 148	2 940
Elévült kötelezettség	1 553	39 738
Káreseménnyel kapcs. Bevétel	727	38 619
Kapott bírság, kötbér	468	1 690
Kamat korrekció	0	121 056
Elengedett kötelezettség bevétele	0	86 732
Értékesített követelések elismert értékének bevétele	0	1 112 607
Egyéb bevételek	41 100	27 341
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>277 010</b>	<b>1 825 696</b>
Ráfordítás értékesítésre tartottnak minősített eszközök eladásából	128 618	346 241
Fizetett késedelmi kamat	16 052	12 235
Illetékek	8 915	17 283
Értékesített követelések könyv szerinti értéke	5 268	1 130 440
Gépjárműadó	4 523	5 995
Bírság, kötbér	3 159	30 195
Tartozásátvállalás	1 758	0
Egyéb ráfordítások	4 160	51 576



## 9. Adminisztrációs költségek

	2013	2012
Könyvviteli szolgáltatás díj	90 910	82 313
Üzletviteli tanácsadás és PR	45 866	28 432
Ügyvédi, jogi költség	43 444	24 131
Tőzsdei értékpapírdíjak	41 572	26 808
Bankköltség	36 365	18 003
Telefonköltség internet díj	13 354	9 012
Informatikai szolgáltatás	12 212	0
Hatósági díjak, illetékek	9 346	5 112
Gépjármű bérlet és üzemanyag költség	3 419	27 900
Irodaszer, anyagköltség	2 883	4 700
Hirdetési költségek	0	13 602
Egyéb költségek	54 424	45 429
<b>Adminisztrációs költségek</b>	<b>353 794</b>	<b>285 440</b>

## 10. Személy jellegű ráfordítások

Tárgy évben 40.911EUR (2012: 64.477EUR) személy jellegű ráfordítás merült fel a munkabérekkel és a kapcsolódó bérjárulékokkal kapcsolatban. Tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 4 fő volt (2012-ben 7 fő).

## 11. Kamatbevételek

	2013	2012
Banki kamat	14 051	18 841
Egyéb kamatok	47 573	59 688
<b>Kamatbevételek összesen</b>	<b>61 625</b>	<b>78 529</b>

## 12. Kamatráfordítások

	2013	2012
Bankhitelek kamata	1 252 241	1 194 451
Egyéb kamat	166 536	139 241
<b>Összes ráfordításként elszámolt kamat</b>	<b>1 418 777</b>	<b>1 333 692</b>
Pénzügyi lízing kamata	69 873	82 516
<b>Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>1 488 650</b>	<b>1 416 208</b>

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

	2013	2012
Nem realizált devizás árfolyamnyereség	774 135	2 255 573
Realizált devizás árfolyam nyereség	20 929	288 902
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</b>	<b>795 064</b>	<b>2 544 475</b>
Realizált devizás árfolyam veszteség	-163 463	-236 673
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	-127 817	0
Konszolidációs körből való kikerülés vesztesége	-41 470	0
Nem realizált devizás árfolyamveszteség	3 920	0
<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</b>	<b>-328 830</b>	<b>-236 673</b>
<b>Összesen</b>	<b>466 234</b>	<b>2 307 802</b>

### 14. Nyereségadók

Az alkalmazott adómértékek a következők:

	2013	2012
Társasági adó	47 631	190 618
Helyi iparűzési adó	94 355	75 190
Halasztott adó ráfordítás / (bevétel)	187 289	37 217
<b>Nyereségadók összesen:</b>	<b>281 644</b>	<b>303 024</b>

	2013. december 31.	2012. december 31.
Magyarország - társasági adó (500M HUF nyereség alatt)	10%	10%
Magyarország - társasági adó (500M HUF nyereség felett)	19%	19%
Magyarország - helyi iparűzési adó	2%	2%

### 15. Egy részvényre jutó eredmény

	2013	2012
<b>A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény</b>	<b>1 492 115</b>	<b>1 127 120</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	33 035 616	31 350 672
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR cent-ben)</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Hígtott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	33 035 616	31 350 672
<b>Egy részvényre jutó hígtott eredmény (EUR cent-ben)</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

## 16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2013	2012
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	21 914 857	15 612 636

	2013 darab	2012 darab
Törzsrészesvények száma mérleg fordulónapon	36 500 000	32 500 000

	EUR-ban	EUR-ban
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	0,60	0,48

## Üzleti vagy cégérték (goodwill)

	2013. december 31.	2012. december 31.
Bekerülési érték	9 612 976	7 828 610
Halmazott értékvesztés	-1 531 718	-1 045 092
<b>Év végi egyenleg</b>	<b>8 081 258</b>	<b>6 783 518</b>
<b>Bekerülési érték</b>		
Év eleji egyenleg	7 828 610	7 684 450
Év közben megvalósult üzleti kombinációk alapján elszámolt további tételek	1 822 148	144 162
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett tételek	-37 782	0
<b>Év végi egyenleg</b>	<b>9 612 976</b>	<b>7 828 610</b>
<b>Halmazott értékvesztés</b>		
Év eleji egyenleg	1 045 092	825 387
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	486 626	219 705
<b>Halmazott értékvesztés összesen</b>	<b>1 531 718</b>	<b>1 045 092</b>

\*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 486.626 EUR értékű értékvesztésről döntött (2012: 219.705 EUR), mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke.

## 17. Üzleti kombinációk

[Felvásárolt lányvállalatok 2013-as üzleti év során:](#)

2013	Fő tevékenységi kör	Felvásárlás időpontja	Felvásárolt részvények aránya %	Ellenérték
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Iroda bérbeadás	2013.02.19	100%	1 462 292
Teleconstruct Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása	2013.05.01	100%	10 104
Hattyúház*	Iroda bérbeadás	2013.05.10	24%	252 602

[A 2013-as üzleti év során felvásárlás időpontjában megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek:](#)

	Szent László Téri Kft.	Teleconstruct Kft.	Összesen
<b>Befektetett eszközök</b>			
Egyéb immateriális javak	0	0	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	2 320 774	3 610 403	5 931 176
<b>Forgóeszközök</b>			
Vevő és egyéb követelések	68 800	98 375	167 175
Saját részvény	0	0	0
Elhatárolások	3 522	166 321	169 843
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	29 381	14 857	44 238
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hitelek	656 010	5 070 799	5 726 809
Bérlői letétek	18 070	15 619	33 690
Halasztott adó ráfordítások	138 124	222 877	361 001
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	25 941	64 515	90 455
Kapott kölcsönök	6 572	28 050	34 621
Adó kötelezettségek	27 064	20 598	47 662
Passzív elhatárolások	23 874	273 521	297 396
<b>Nettó eszközérték valós értéken</b>	<b>1 526 821</b>	<b>-1 806 022</b>	<b>-279 201</b>

[A 2013-as üzleti évi felvásárlásokkor keletkező goodwill és badwill](#)

	Szent László Téri Kft.	Teleconstruct Kft.	Összesen
Ellenérték	1 487 593	10 070	1 497 664
Nem ellenőrző részesedések	0	0	0
A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke	-1 526 821	1 806 022	279 201

Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill	-39 228	1 816 093	1 776 865
--	---------	-----------	-----------

A Csoport a felvásárolt leányvállalatok vételárát saját részvények formájában egyenlítette ki 2013 során.

A beszámolóban szereplő badwill a Szent László téri Kft. és a Teleconstruct Kft. akvizíciója során realizált badwill értékéből adódik EUR értékben.

A 2013-as akvizíciók hatása a Csoport eredményére

	Szent László Téri Kft.	Teleconstruct Kft.
Felvásárolt leányvállalatok nyeresége az időszak végén:*	875 764	70 968

\* A Teleconstruct KFT eredménye az E-Office Kft-be való beolvadásáig értendő.

Felvásárolt leányvállalatok 2012-es üzleti év során:

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

	OM'05 Kft.	Bertex Kft.	CW Properties Kft.	K85 Kft.
<b>Befektetett eszközök</b>				
Egyéb immateriális javak	0	0	0	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	7 464 019	1 672 800	884 376	2 221 360
				0
<b>Forgóeszközök</b>				
Vevő és egyéb követelések	505 369	2 173	7 707	2 575
Saját részvény	0	411 961	0	0
Elhatárolások	0	717	0	41 646
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	15 483	9 128	60 345	93 827
				0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>				
Hitelek	5 049 346	743 843	922 098	1 785 087
Bérlői letétek	0	0	12 359	0
Halasztott adó ráfordítások	511 954	0	738	0
				0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>				
Szállítók és egyéb kötelezettségek	26 898	13 433	80	1 541
Kapott kölcsönök	0	0	74 482	0
Adó kötelezettségek	34 467	114 930	584	102 317
Passzív elhatárolások	0	5 500	0	0
				0
<b>Nettó eszközérték valós értéken</b>	<b>2 362 206</b>	<b>1 219 074</b>	<b>-57 911</b>	<b>470 462</b>

Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill a 2012-es üzleti év során:

	OM'05 Kft.	Bertex Kft.	CW Properties Kft.	K85 Kft.
Ellenérték	2 467 857	728 010	5 150	227 540
Nem ellenőrző részesedések	0	0	-33 362	0

A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke	-8 109 465	-4 185 086	198 810	-1 615 100
--	------------	------------	---------	------------

Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill	-5 641 608	-3 457 076	170 598	-1 387 560
--	------------	------------	---------	------------

A 2012-es felvásárlások hatása a Csoport 2012-es eredményére:

	OM'05 Kft.	Bertex Kft.	CW Properties Kft.	K85 Kft.
Felvásárolt leányvállalatok nyeresége az időszak végén:	114 566	28 343	10 546	25 37

## 18. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanainak felsorolása:

\* értékesítésre került a 2013. üzleti év során.

\*\*2013. üzleti év során vásárolta meg a Csoport az ingatlanok.

Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:

	2013	2012
Nyitó érték	57 990 000	48 812 668
Beszerezés üzletrészvásárláson keresztül	5 931 176	12 242 555
Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás	834 886	0
Ingatlan vásárlás	658 340	0
Valós értékhez kapcsolódó módosítás	326 946	0
Árfolyamhatás	0	-2 865 614
Ingatlan értékesítés	-1 381 348	-199 609
Záró érték	64 360 000	57 990 000

Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok bemutatása:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	2013 EUR-ban	2012 EUR-ban
Budapest, Bég utca 3-5.	"B" kategóriás irodaház	14 000 000 EUR	14 000 000 EUR
Budapest, Visegrádi utca 110-112	"B" kategóriás irodaház	4 500 000 EUR	4 500 000 EUR
Budapest, Páva utca 8.	"B" kategóriás irodaház	3 600 000 EUR	3 600 000 EUR
Budapest, Szerémi út 7/b.	"B" kategóriás irodaház	100 000 EUR	100 000 EUR
Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztikai ingatlan	200 000 EUR	200 000 EUR
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	Logisztikai ingatlan	2 600 000 EUR	2 600 000 EUR
Budapest, Hattyú utca 14.	"B" kategóriás Irodaház	15 000 000 EUR	15 700 000 EUR
Budapest, Schweidel utca 3.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 200 000 EUR
Budapest, Egyenes utca 4.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 200 000 EUR
Szentes, Sopron sor 1.*	Logisztikai ingatlan	0 EUR	500 000 EUR
Debrecen, Mikepércsi út 132.	Logisztikai ingatlan	600 000 EUR	600 000 EUR
Budapest, Ady Endre utca 14.	"B" kategóriás Irodaház	1 500 000 EUR	1 500 000 EUR
Budapest, Mérleg utca 4.*	"B" kategóriás Irodaház	8 300 000 EUR	7 400 000 EUR
Budapest, IX ker., Ráday u. 31.**	Kereskedelmi ingatlan	0 EUR	496 000 EUR
Budapest, V ker., Akadémia u. 9.**	Kereskedelmi ingatlan	0 EUR	412 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 700 000 EUR	1 700 000 EUR
Budapest, Kerepesi út 85.	Kereskedelmi ingatlan	2 270 000 EUR	2 282 000 EUR
II. Bp. Alkotmány u. 21 ***	Kereskedelmi ingatlan	3 610 000 EUR	0 EUR

X. Budapest, Szent László Tér 20. \*\*\*  
XI. Budapest, Kelenhegyi út 43. \*\*\*

"B" kategóriás Irodaház  
"B" kategóriás Irodaház

640 000 EUR  
3 340 000 EUR

0 EUR  
0 EUR

\* 2013. üzleti év során a Csoport eladta az ingatlanokat.

\*\* Az ingatlanok tulajdonosa kikerült a konszolidációs körből 2013 év során.

\*\*\* 2013. üzleti évben akvizíció során került a Csoporthoz.

# Tervezet

## 19. 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 ingatlan portfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

### [Szenzitivitás vizsgálat](#)

2013. december 31.

Mivel a Csoport áttért az EUR alapú könyvvezetésre, így 2013-ban csak a hozamszint változása a vizsgálandó.

Átlagos hozamszint alakulása	7.7%	8.2%	8.7%
	4 955 720	0	5 599 320

2012. 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

KEZELÉSI



## 20. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
<b>Egyenleg 2011.12.31-én</b>	1 416 463	419 300	0	1 835 764
Növekedés	414 745	4 899	0	419 644
Csökkenés	-756 957	0	0	-756 957
<b>Egyenleg 2012.12.31-én</b>	1 074 251	424 199	0	1 498 450
Növekedés	0	3 227	0	3 227
Csökkenés	0	-29 434	0	-29 434
<b>Egyenleg 2013.12.31-én</b>	1 074 251	397 992	0	1 472 243

Értékcsökkenés	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
<b>Egyenleg 2011.12.31-én</b>	-598 150	-266 906	0	-865 055
Eredmény terhére elszámolt értékcsökkenés	413 399	0	0	413 399
Értékcsökkenési leírás	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2012.12.31-én</b>	-184 751	-266 906	0	-451 656
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	0	0	0	0
Eredmény terhére elszámolt értékvesztés	0	0	0	0
Értékcsökkenési leírás	-172 571	-10 062	0	-182 633
<b>Egyenleg 2013.12.31-én</b>	-357 322	-276 967	0	-634 289

## 21. Vevő és egyéb követelések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Vevő követelések	668 866	278 856
Egyéb követelések	687 215	1 247 259
<b>Vevő és egyéb követelések összesen</b>	<b>1 356 081</b>	<b>1 526 115</b>

### Vevő követelések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Ingtatlan bérbeadásból származó vevő követelések	667 688	241 041
Gép bérbeadásból származó vevő követelések	1 179	37 815

Vevő követelések összesen	668 867	278 856
---------------------------	---------	---------

#### Vevő értékvesztések

	2013. december 31.	2012. december 31.
nyitó egyenleg	0	1 116
növekedés	0	0
csökkenés	0	-1 116
<b>Vevő értékvesztések összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Nettó vevő követelések lejáratosi korosítása

	2013. december 31.	2012. december 31.
Nem lejárt vevő követelések	0	85 056
< 30 nap	82 638	63 802
30-60 nap	60 965	27 818
60-90 nap	36 705	18 226
> 90 nap	488 559	83 954
<b>Összesen</b>	<b>668 866</b>	<b>278 856</b>

#### Egyéb követelések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Kölcsönök	4 022	470 002
Adók	209 892	98 548
Előlegek	80 873	88 860
Egyéb*	392 429	589 849
<b>Összesen</b>	<b>687 215</b>	<b>1 247 259</b>

\*Az egyéb soron a legjelentősebb tétel 392 429 EUR összegben a HB Holding Bastion felé fennálló követelés.

## 22. Elhatárolások

	2013. december 31.	2012. december 31.
Bérleti díj bevételek elhatárolása	23 987	59 507
Költségek elhatárolása	12 583	15 270
Kamat bevétel elhatárolása	441	64 376
<b>Összesen</b>	<b>37 011</b>	<b>139 153</b>

### 23. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2013. december 31.	2012. december 31.
Pénztár	35 529	164 710
Bankszámla egyenlegek	594 261	849 520
	629 790	1 014 230

### 24. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

	2013. december 31.	2012. december 31.
Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott lakás	65 818	187 758
Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott garázs, tároló	11 997	22 685
<b>Összesen</b>	<b>77 815</b>	<b>210 443</b>

A Csoport a 2013. év során értékesítette a tulajdonában álló budapesti lakást és a hozzá kapcsolódó garázst, valamint az elkövetkező 12 hónapban értékesíteni kívánja a tulajdonában álló szolnoki lakást és a hozzá kapcsolódó garázst és tárolót.

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

### 25. Jegyzett tőke

	2013 ezer db	2012 ezer db
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrésztvények	36 500	30 116
<b>Kibocsátott és kifizetett törzsrésztvények</b>	<b>2013. december 31.</b>	<b>2012. december 31.</b>
Január 1-én	10 503 273	9 679 700
Év közben kibocsátott részvények	1 347 210	823 573
<b>December 31-én</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 503 273</b>

A Társaság 2013. november 15-i értéknapplal 4,000,000 db 100 HUF névértékű részvény került kibocsátásra, ezzel a szavazati jogot biztosító részvényeinek darabszáma 36,500,000 db-ra változott. Ugyanezen napon 400,000,000 forint össznévértékű törzsrésztvényei a tőzsdei kereskedésbe bevezetésre kerültek.

### 26. Tartalékok

	2013. december 31.	2012. december 31.
Részvénykibocsátáshoz kapcsolódó ázsíó	10 081 366	7 387 001

Átváltási tartalék	817 797	854 849
<b>Tartalékok összesen</b>	<b>10 899 163</b>	<b>8 241 850</b>

Részvénykibocsátáshoz kapcsolódó ázszió

	2013. december 31.	2012. december 31.
Január 1-én	7 387 001	4 679 221
Év közben kibocsátott részvények ázsziója	2 694 365	2 707 780
<b>December 31-én</b>	<b>10 081 366</b>	<b>7 387 001</b>

## 27. Visszavásárolt saját részvények

	Törzsrészvények (db) 2013.12.31.	Törzsrészvények (db) 2012.12.31.
Nyitó érték	2 231 340	830 200
Növekedés	3 079 707	3 966 700
Csökkenés	-3 333 000	-2 565 560
<b>Részvények alakulása (DB)</b>	<b>1 978 047</b>	<b>2 231 340</b>
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	0	250 000

	Törzsrészvények (EUR-ban) 2013.12.31.	Törzsrészvények (EUR-ban) 2012.12.31.
Nyitó érték	6 483 665	1 052 973
Halasztott fizetéssel vásárolt saját részvény	2 523 973	3 213 464
Követelés fejében kapott saját részvény	0	2 282 221
Akvízió során bekerült saját részvény	0	411 961
Értékesítésre tartottnak minősített eszköz beszerzésére felhasznált saját részvény	0	-75 526
Kötelezettségek ellentételezéseként átadott saját részvény	-368 415	-401 428
Befektetési célú ingatlan vásárlása saját részvényrel	-658 340	0
Akvíziós ellenértékként átadott saját részvény	-1 772 676	-3 415 619
<b>Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken</b>	<b>7 980 883</b>	<b>6 483 665</b>
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	858 819	363 040

## 28. Nem ellenőrző részesedések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Év eleji egyenleg	404 133	646 233
Részesedés a tárgyévi átfogó eredményből	0	-208 525
A Hattyúház Zrt.-ben fennálló nem ellenőrző részesedés megvásárlása	-370 558	0
A CW Propertes Kft. felvásárlásakor keletkezett nem ellenőrző részesedések (lásd a Jegyzetek xxx. pontját)	0	-33 575
A CW Properties Kft. kikerülése a konszolidációs körből	-33 575	0
<b>Év végi egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>404 133</b>

## 29. Hitelek

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2013. december 31.	2012. december 31.
ERSTE hitel (E-Office)*	2023.	EURIBOR	2,50%	EUR	3 665 371	3 832 868
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet (Nagykanizsa)	2016.05.31	BUBOR	5,75%	HUF	432 572	452 096
ERSTE hitel (Volcano Kft)*	2023.	EURIBOR	2,50%	EUR	4 037 326	4 225 765
MKB Bank. (WBO Zrt.)	2022.09.30	EURIBOR	1,50%	EUR	252 400	277 232
CIB Bank (Bég utca)	2023.06.16	CHF LIBOR	1,85%	CHF	11 678 436	12 399 767
K&H bank (Appeninn BP1047 Zrt.)	2016.09.30	BUBOR	2,75%	HUF	1 341 433	1 497 896
MKB Bank (Curlington Kft.)	2023.08.30	EURIBOR	4,00%	EUR	181 498	251 776
MKB Bank ( Mikepércsi út 132 Kft)	2022.06.30	BUBOR	3,25%	HUF	299 178	319 122
ERSTE hitel (Hattyúház Zrt)	2023.12.31	EURIBOR	1,25%	EUR	10 981 473	11 172 887
FHB hitel (Bertex Zrt)	2013.09.20	EURIBOR	2,50%	EUR	692 919	753 349
ERSTE hitel (OM05 Kft)	2023.10.30	EURIBOR	2,25%	EUR	4 664 688	4 934 368
OTP hitel (K85)	2020.12.31	BUBOR	1,35%	HUF	1 812 477	1 565 509
OTP hitel (K85)	2020.12.31	EURIBOR	1,35%	EUR	0	268 306
Szent László Téri Kft.		BUBOR		HUF	687 741	0
ERSTE hitel (Teleconstruckt Kft.)	2022.12.31	EURIBOR	2,50%	EUR	4 272 805	0
Volksbank (AppeninnSolaris Zrt)		EURIBOR		EUR	236 586	0
CIB hitel (CW Properties Kft)**	2017.09.30	EURIBOR	3,00%	EUR	0	412 922
					45 236 905	42 363 863
Éven belüli törlesztő részlet					1 205 486	2 249 967

\* A hiteletket az év folyamán átstrukturálták EUR alapú hiteleké.

\*\* A Társaság kikerült a konszolidációs körből.

A társaság hitelportfóliójának mintegy felét érintő, kedvező 30 millió euró értékű megállapodást kötött az Erste Bankkal, amelynek keretében euró alapú hitellé konvertálta portfóliócégei hitelállományának újabb jelentős részét. A hitelkonverzióknak köszönhetően az euró alapú árbevételekkel összhangban a társaság hitelállományának túlnyomó része is egységesen hosszútávú, euró alapú forrásra épül a jövőben.

A bankok számára biztosítékként jelzálogjog van bejegyezve az ingatlanokon. A viselt hitelekhez kapcsolódó deviza és kamatkockázatot a 39. megjegyzésben mutatjuk be.

Hitelnyújtó vállalkozás	Lejárat	Kamat	Devizanem	2013. december 31.	2012. december 31.
LEHN consl.	Határozatlan	1%	CHF	73 398	134 371
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	16 970	13 502
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	1 025 086	1 489 238
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	97 673	99 557
LEHN consl.	Határozatlan	5%	CHF	128 022	74 479
LEHN consl.	Határozatlan	5%	HUF	379 042	624 120
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	13 388	12 263
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	0	6 001
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	0	5 524
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	50 500	50 500
Egyéb kapott kölcsönök	Határozatlan			0	1 881 719
				1 784 079	4 391 274

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).

### 30. Bérleti letétek

Bérleti letétek	2013. december 31.	2012. december 31.
Egyenleg az év elején	513 142	467 919
Növekedés	313 678	66 670
Csökkenés	-194 679	-21 447
<b>Egyenleg az év végén</b>	<b>632 138</b>	<b>513 142</b>

### 31. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

Lízingkötelezettségek részletezése

Finanszírozó lízingcég	Lejárat	Devizanem	2013. december 31.	2012. december 31.
CIB Lízing	2026.12.01	CHF	1 622 690	1 721 766
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	89 274	231 628
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	42 370	125 167
Merkantil Car Lízing	2014.06.09	HUF	42 365	125 160
			<b>1 796 699</b>	<b>2 203 721</b>
Éven belüli törlesztő részlet			<b>75 770</b>	<b>369 453</b>

	2013		2012	
	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés
Éven belüli törlesztő részlet	75 770	300 943	369 453	1 520 286
Éven túli öt éven belüli törlesztő részlet	303 080	1 192 372	478 032	2 147 300
Öt éven túli törlesztő részlet	1 417 849	4 882 038	1 356 236	5 123 520
	<b>1 796 699</b>	<b>6 375 353</b>	<b>2 203 721</b>	<b>8 791 105</b>
Csökkentve: jövőbeni kamatfizetési kötelezettségek	0	-278 280	0	-350 281
<b>Összesen</b>	<b>1 796 699</b>	<b>6 097 073</b>	<b>2 203 721</b>	<b>8 440 824</b>

### 32. Halasztott Adó

	2013. december 31.	2012. december 31.
Halasztott adó eszközök	361 008	397 223
Halasztott adó kötelezettségek	-2 407 565	-1 939 946
<b>Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)</b>	<b>-2 046 557</b>	<b>-1 542 723</b>

### 33. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2013. december 31.	2012. december 31.
Szállítói kötelezettségek	398 421	665 027
Egyéb kötelezettségek	461 965	12 153
	<b>860 386</b>	<b>677 180</b>

### 34. Adó Kötelezettségek

	2013. december 31.	2012. december 31.
<b>Tárgyévi adókötelezettségek</b>		
Általános forgalmi adó	88 637	80 051
Építményadó kötelezettség	71 924	53 486
Helyi iparüzési adó kötelezettség	18 019	4 233
Egyéb adók	6 143	7 285
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	2 994	4 957
Társasági adó kötelezettség	1 930	21 669
<b>Összesen</b>	<b>189 647</b>	<b>171 681</b>

### 35. Elhatárolások

	2013. december 31.	2012. december 31.
Fizetendő kamatok elhatárolása	672 763	352 370
Költségek, ráfordítások elhatárolása	133 522	276 110
Lízingügylethez kapcsolódó elhatárolt bevétel	45 640	148 179
Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatárolása	90 209	88 156
	<b>942 134</b>	<b>864 815</b>

### 36. Kapcsolt felek

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

Leányvállalat	A Csoport és a kapcsolt fél kapcsolata	Hivatkozás
LehnConsult AG	Csoport anyavállalata	1. Megjegyzés

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

Tétel	2013	2012
Kapcsolt vállalkozásnak kiszámlázott díjak	0	0
Kapcsolt vállalkozásoktól járó kamatbevételek	0	0
Kapcsolt vállalkozástól igénybevett szolgáltatás	0	0
Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok	50 557	209 516
	0	0
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	0	27 464
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	1 784 079	1 754 925

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

A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2013-ban és 2012-ben.

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

	2013	2012
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5fő)	3 705	5150
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	0	1030
<b>Összes juttatás</b>	<b>3 705</b>	<b>6 180</b>



### 38. 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.

#### 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:

Mivel a Csoportnak 2013-ban a funkcionális pénzneme az EUR lett, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódhat. A legjellemzőbb tranzakciós devizák köre a HUF illetve a CHF, árfolyamkitettségünket ezen deviza változásainak számszerűsítésével végeztük.

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységét:

2013	Árfolyamok		Hatás a tárgyévi eredményre EUR-ban
	FT/EUR	FT/CHF	
103,49%	0,0035		
		0,0043	-2 593 508
		0,0041	-1 880 343
		0,0040	-885 275
100,00%	0,0034		
		0,0043	-713 165
		0,0041	0
		0,0040	995 067
96,74%	0,0033		
		0,0043	372 598
		0,0041	1 085 764
		0,0040	2 080 831

2012-ben a funkcionális pénznem a HUF volt.

2012	Árfolyamok		Hatás a tárgyévi eredményre EUR-ban
	EUR/Ft	CHF/Ft	
96,57%	281,29		
		250,06	-2 367 327
		241,06	-1 519 881
		232,06	-672 435
100,00%	291,29		0
		250,06	-847 446
		241,06	0
		232,06	847 446
103,43%	301,29		0
		250,06	672 435
		241,06	1 519 881
		232,06	2 367 327

#### 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 (54.298.719 EUR 2012. december 31-én és 45.486.682 EUR 2013. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2013. december 31-én hitelei után átlagosan 3,0 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

2013. december 31.

<b>Kamat környezet:</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,5%</b>
-------------------------	-------------	-------------	-------------

Fizetendő kamat:	-266 443	0	222 439
------------------	----------	---	---------

2012. december 31.

<b>Kamat környezet:</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,7%</b>
-------------------------	-------------	-------------	-------------

Fizetendő kamat:	-225 510	0	212 122
------------------	----------	---	---------

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.

### 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, 2012. és 2013. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2013. és 2012. december 31-re vonatkozóan:

2013. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	1 205 486	3 822 834	40 458 362	45 486 682	6 338 096	39 148 586
Bérlői letétek	0	0	632 215	0	632 215	0	632 215
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	75 770	303 080	1 417 849	1 796 699	314 195	1 482 504
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	860 386	0	0	860 386	0	860 386
Adókötelezettségek	0	189 647	0	0	189 647	0	189 647
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>2 331 289</b>	<b>4 758 129</b>	<b>41 876 211</b>	<b>48 965 629</b>	<b>6 652 291</b>	<b>42 313 338</b>

2012. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	3 654 066	22 532 964	28 111 689	54 298 719	7 543 582	46 755 137
Bérlői letétek	0	0	513 142	0	513 142	0	513 142
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	442 844	625 486	1 492 431	2 560 761	357 040	2 203 721
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	677 180	0	0	677 180	0	677 180
Adókötelezettségek	0	171 681	0	0	171 681	0	171 681
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>4 945 771</b>	<b>23 671 592</b>	<b>29 604 120</b>	<b>58 221 483</b>	<b>7 900 622</b>	<b>50 320 861</b>

### 39. Tőkekockázat kezelése

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

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

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

#### 40. Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Társaság 2014. január 17-én tartott rendkívüli közgyűlésén felhatalmazást adott az igazgatótanácsnak, hogy a korábban megkezdett utat folytatva tovább növelhesse alaptőkéjét a következő öt évben, amennyiben növekedési tervei ezt alátámasztják. A közgyűlés 2019-ig hatályos felhatalmazása 10 milliárd forintos értékhatárig biztosít lehetőséget az alaptőke növelésére. Ennek értelmében az Appeninn alaptőkéjét az igazgatóság a mindenkorai körülményeknek megfelelően bővítheti ki a jövőben, biztosítva a társaság számára a további növekedéshez a finanszírozási lehetőségek teljes spektrumát.

A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólió elemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiaci irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

#### 41. Beszámolók jóváhagyása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2014. február 28-án megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2013. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 75.764.487EUR mérlegfőösszeggel és 1.500.677EUR mérleg szerinti nyereséggel jóváhagyta. A Társaság igazgatótanácsa 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.

#### 42. 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 Appeninn 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, 2014. február 28.

Károly György  
Igazgatótanács elnöke

ifj. Ádámosi György  
Audit Bizottság elnöke

