



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2016. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint

**A JELENTÉS KÖNYVVIZSGÁLATTAL NEM ELLENŐRZÖTT,
ELŐZETES ADATOKAT MUTAT BE**

Közzétéve: 2017.március 23.



Általános információk

Igazgatótanács tagjai

ifj. Ádámosi György (Igazgatótanács elnöke)

Éder Lőrinc

Kovács Attila Gábor

Székely Gábor

Prutkay Zoltán

Szabó Balázs

Audit Bizottság tagjai

Székely Gábor (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.appenninn.hu

Társaság jogásza

Kapolyi Ügyvédi Iroda

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

Társasági könyveléssel megbízott vállalkozás(ok):

Társaság könyvelésével megbízott KAT Zrt. 1022 Budapest, Bég u. 3-5. Cg. 01-10-046002, adószám: 14314038-2-41
képviseli Farkas Sándorné Dr. Pozsonyi Mária vezérigazgató

Társaság IFRS szerinti könyvelésével megbízott személy: Lénárt Anita, regisztrációs szám: 186427

Könyvvizsgáló

Alpine Könyvvizsgáló Kft. Budapest 1026, Pasaréti út 59, nyilvántartásba vételi szám 001145, IFRS000109

Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgács Gabriella kamarai tagsági szám: 003228, IFRS000106

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás	5
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	8
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	9 - 50.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

1 Konzolidált átfogó eredménykimutatás a 2016. december 1- 31. időszakról és összehasonlító időszakról

Eredménykimutatás	Jegyzet	2016.12.31.-én végződő	2015.12.31.-én végződő
		üzleti évre	üzleti évre
		EUR	EUR
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	6	4 630 116	4 581 949
Ingtalan üzemeltetési költségek	7	(1 777 439)	(1 640 370)
Közvetlen fedezet		2 852 677	2 941 579
Adminisztrációs költségek	8	(485 946)	(352 294)
Személyi jellegű ráfordítások	9	(23 540)	(35 902)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	10	269 937	(25 977)
Leányvállalatok és befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	11	11 164	2 002 743
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	12	5 972	(374 121)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	13	2 590 002	1 070 000
Ingtatlanok eredmény terhére elszámolt érték tartó kiadások (CAPEX)	14	(351 832)	(255 904)
Goodwill értékvesztés	15	(2 149 186)	(3 473 264)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**		2 719 248	1 496 860
Értéksökkenés és amortizáció	16	(9 622)	(16 763)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	17	(190 739)	2 195 994
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	18	(821 972)	(1 247 296)
Adózás előtti eredmény		1 696 915	2 428 795
Jövedelemadók	19	910 363	(1 227 460)
Tárgyévi eredmény		2 607 278	1 201 335
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbszettek		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		2 607 278	1 201 335
Az eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	20	99 411	34 214
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	20	2 507 867	1 167 121
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben	21	8,23	3,42
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	21	0,00	0,00

**nem IFRS eredmény kategória

A 10- 50. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

2 Konzolidált átfogó pénzügyi helyzet (Mérleg) a 2016. december 31. –vel záruló évre és összehasonlító időszakra

Mérleg	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
Eszközök		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	13	62 040 000	58 920 000
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	15	-	2 149 186
Egyéb immateriális javak	16	-	3 133
Tárgyi eszközök	16	-	70 864
Halasztott adó eszközök	19	-	52 670
Egyéb hosszú lejáratú követelések	22	945 700	1 090 591
Befektetett eszközök összesen		62 985 700	62 286 444
Készletek	23	-	3 737
Vevő követelések	24	267 000	338 151
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	2 403 976	346 749
Rövid lejáratra adott kölcsönök	25	296 571	364 928
Elhatárolások	26	46 374	90 167
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	27	1 151 876	418 769
Forgóeszközök összesen		4 165 797	1 562 501
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	28	462 993	64 272
Eszközök összesen		67 614 490	63 913 217
Mérleg	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
Tőke és források		EUR	EUR
Jegyzett tőke	29	12 893 071	11 850 483
Visszavásárolt saját részvények	30	(234 863)	(2 370 330)
Tartalékok	31	11 229 685	10 081 366
Felhalmozott eredmény	32	3 593 576	1 296 357
A Társaság részvényeseire jutó tőke		27 481 469	20 857 876
Nem ellenőrző részesedések	20	841 373	741 962
Tőke és tartalékok összesen		28 322 842	21 599 838
Hosszú lejáratú bankhitelek	33	32 271 782	33 613 507
Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök	34	-	75 656
Saját kibocsátású kötvény tartozások	35	200 000	1 806 688
Bérlők által teljesített letétek	36	858 865	770 976
Halasztott adó kötelezettségek	19	1 701 345	2 787 609
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		35 031 992	39 054 436
Rövid lejáratú bankhitelek	33	1 521 378	1 294 250
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37	922 207	889 108
Szállítói kötelezettségek	38	351 278	603 598
Saját kibocsátású kötvény tartozások	35	228 378	-
Adó kötelezettségek	19	240 356	204 329
Passzív elhatárolások és céltartalékok	39	996 059	267 658
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		4 259 656	3 258 943
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz kapcsolódó kötelezettségek		-	-
Kötelezettségek összesen		39 291 648	42 313 379
Tőke és források összesen		67 614 490	63 913 217

A 10- 50. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

3 Konzolidált Cash-Flow

	Jegyzet	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Adózás előtti eredmény		1 696 915	2 428 795
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	13	(2 528 760)	(678 368)
Nem realizált év végi deviza átértékelés		119 073	(18 722)
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	13	-	374 121
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye		-	-
Értécsökkenés	16	9 622	15 677
Vevő értékvesztés	24	3 737	299 247
Hitel elengedés	33	-	(3 458 065)
Goodwill értékvesztés	15	2 149 186	3 473 262
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	11	80 905	(2 002 743)
Kamat ráfordítások	18	(17 701)	-
Kamat bevételek	18	839 673	1 335 247
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	22	212 541	224 589
Aktív időbeli elhatárolások változása	26	43 793	34 749
Készletek változása	23	-	(22)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	37	1 071 057	558 429
Bérlői letétek változása	36	87 889	(21 522)
Fizetett nyereségadó	19	(87 204)	(197 168)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		3 680 726	2 367 506
Nettó pénfbeáramlás leányvállalati részesedés értékesítésekor	11	-	-
Nettó pénfbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	11	-	905 828
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	11	(80 905)	-
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	14	(351 832)	(255 904)
Tárgyi eszköz beszerzések		-	-
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	13	(38 483)	-
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	28	64 272	-
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	28	-	486 288
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(406 948)	1 136 212
Kötvénykibocsátás	33	-	1 500 000
Pénzbeáramlás adott kölcsönök törlesztéséből	24	(406 738)	1 876 486
Hiteltörlesztés	32	(1 309 326)	(5 276 059)
Saját részvény vásárlás	30	-	(1 345 556)
Saját részvény értékesítés	30	(2 635)	1 615 548
Kapott kamat	18	17 701	-
Fizetett kamat	18	(839 673)	(1 959 357)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(2 540 671)	(3 588 938)
Pénzeszközök változása	26	733 107	(85 220)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	26	418 769	503 989
Árfolyam hatás nyitó pénzeszközökön			
Pénzeszközök az év végén	26	1 151 876	418 769

A 10- 50. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

4 Konzolidált tőke mozgástábla

EUR	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvények	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részesedések	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2014. december 31.	11 850 483	(2 643 620)	10 081 366	(599 104)	18 689 125	-	18 689 125
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	1 167 121	1 167 121	34 214	1 201 335
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:							
Tulajdonosi részesedés értékesítésének eredménye	-	-	-	574 552	574 552	707 748	1 282 300
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	-	-	157 088	157 088	-	157 088
Saját részvény vásárlás	-	1 615 547	-	-	1 615 547	-	1 615 547
Saját részvény értékesítés	-	(1 342 257)	-	-	(1 342 257)	-	(1 342 257)
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	-	-	-	(3 300)	(3 300)	-	(3 300)
Egyenleg 2015. december 31.	11 850 483	(2 370 330)	10 081 366	1 296 357	20 857 876	741 962	21 599 838
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	2 507 867	2 507 867	99 411	2 607 278
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:							
Tulajdonosi részesedés értékesítésének eredménye	-	-	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlás	-	(1 376 372)	-	-	(1 376 372)	-	(1 376 372)
Saját részvény értékesítés	-	3 511 839	-	-	3 511 839	-	3 511 839
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	-	-	-	(210 648)	(210 648)	-	(210 648)
Tőke emelés ázsióval	1 042 588	-	1 148 319	-	2 190 907	-	2 190 907
Egyenleg 2016. december 31.	12 893 071	(234 863)	11 229 685	3 593 576	27 481 469	841 373	28 322 842

A 10- 50. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

5 Tartalom

1	Konzolidált átfogó eredménykimutatás	1-4
2	Konzolidált átfogó pénzügyi helyzet (Mérleg)	2-5
3	Konzolidált Cash-Flow	3-6
4	Konzolidált tőke mozgástábla	4-7
5	Tartalom	8
5.1	Általános információk.....	11
5.1.1	Vállalati információk.....	11
5.1.2	Csoport bemutatása	11
5.1.3	Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről	12
5.1.4	Beszámoló készítés alapja, a vállalkozás folytatása és a konszolidáció alapja.....	12
5.1.5	Konszolidáció alapja	12
5.1.6	Számviteli politika és az alkalmazott beszámolási elvek változásai	12
5.2	A számviteli politikák összefoglalója	15
5.2.1	Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére	15
5.2.2	Üzleti kombinációk	15
5.2.3	Üzleti vagy Cégmenték (Goodwill)	16
5.2.4	Ingatlanok és részesedések megszerzése.....	16
5.2.5	Befektetések társult vállalkozásokban	16
5.2.6	Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök	17
5.2.7	Bevételek elszámolása.....	17
5.2.8	Szegmens jelentés	18
5.2.9	Lízingügyletek	18
5.2.10	Részvényalapú kifizetések	18
5.2.11	Nyereségadók.....	19
5.2.12	Pénzeszközök.....	19
5.2.13	Vevői és egyéb követelések.....	19
5.2.14	Tárgyi eszközök.....	19
5.2.15	Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével	20
5.2.16	Befektetési célú ingatlanok	20
5.2.17	Céltartalékok	20
5.2.18	Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok	21
5.2.19	Jegyzett tőke, árszió.....	21
5.2.20	Saját részvények	21

5.2.21	Hitelfelvételi költségek	21
5.2.22	Bérlők által teljesített letétek	21
5.2.23	Részvényenkénti eredmény	21
5.2.24	Mérlegen kívüli tételek	22
5.2.25	Fordulónap utáni események	22
5.2.26	Összehasonlító adatok	22
5.3	Jelentős számviteli becslések, illetve a pénzügyi kimutatásokban szereplő, jelentős a bizonytalanságok főbb forrásai	22
5.3.1	Számviteli döntések	22
5.3.2	Számviteli becslések	23
5.3.3	Átsorolások	23
6	Szegmens információk	24
7	Ingatlan üzemeltetési költségek	25
8	Adminisztrációs költségek	25
9	Személyi jellegű ráfordítások	26
10	Egyéb bevételek és ráfordítások	26
11	Befektetések és leányvállalatok értékesítésének eredménye	26
12	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	28
13	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok éves valós értékesítése	28
13.1	Csoportban eredmény javára elszámolt valós érték változások	28
13.2	Csoport ingatlan portfóliójának valós érték változása 2016- 2015	29
13.3	Befektetési célú (IAS 40) ingatlanok valós értékelési elvek (IFRS 13)	29
14	Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanokon végzett érték tartó beruházási ráfordítások 31	
15	Goodwill értékvesztés	31
16	Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak	32
17	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	33
18	Kamatbevételek és kamat ráfordítások	33
19	Jövedelemadók, halasztott adó egyenlegek	33
19.1	Adók az Eredményben	33
19.2	Halasztott adó eszközök a mérlegben	35
19.3	Adó kötelezettségek a mérlegben	35
19.4	Halasztott adó kötelezettségek a mérlegben	35
20	Nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény és tőke tételek	37
21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) és nettó eszköz érték	38

21.1	EPS	38
21.2	Egy részvényre jutó nettó eszközérték.....	38
22	Egyéb hosszú és rövid lejáratú követelések	38
23	Készletek.....	39
24	Vevő követelések.....	39
25	Egyéb rövid lejáratú követelések	40
26	Elhatárolások.....	40
27	Pénz és pénzeszköz egyenértékes.....	40
28	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	41
29	Jegyzett tőke változások.....	41
30	Visszavásárolt saját részvények.....	42
31	Tőketartalék	42
32	Eredménytartalék.....	43
33	Hitelek	43
34	Rövid lejáratra kapott vállalati kölcsönök	44
35	Saját kibocsátású kötvény tartozások	44
36	Bérlők által teljesített letétek.....	44
37	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	45
38	Szállítói kötelezettségek	45
39	Passzív időbeli elhatárolások és céltartalékok	45
40	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	46
41	Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása.....	46
42	Pénzügyi Kockázatok kezelése.....	46
43	Tőkekockázat kezelése	49
44	Beszámolási időszakot követő lényeges események	50
45	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	50
46	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	50
47	Beszámolók jóváhagyása.....	50
48	Nyilatkozatok.....	50

5.1 Általános információk

5.1.1 Vállalati információk

Az Appennin 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.

A Társaság tulajdonosai és vezetői összetétele év végi fordulónapokon:

	2016.12.31.		2015.12.31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
5%-ot meghaladó részvényesek:	19 780 151	49,70%	22 976 011	62,95%
Lehn Consulting A.G.	9 347 004	23,48%	12 176 011	33,36%
E-Milorg Kft.	7 040 000	17,69%	10 800 000	29,59%
Wallis Portfólió Kft.	3 393 147	8,53%	-	-
Saját részvények	313 022	0,79%	2 814 280	7,71%
a társaság csoportjába tartozó vállalkozásoknál				
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	285 470	0,72%	2 814 280	7,71%
Felhívás Appen Kft.	27 552	0,07%	-	-
Igazgatótanács (Vezető tisztségviselők):	9 553 104	24,00%	-	-
ifj. Ádamosi György	9 347 004	23,48%	-	-
Éder Lőrinc	-	-	-	-
Kovács Attila Gábor	100 000	0,25%	-	-
Szabó Balázs	-	-	-	-
Székely Gábor	16 100	0,04%	-	-
Prutkay Zoltán	90 000	0,23%	-	-
Közkézhányad	10 153 723	25,51%	10 709 709	29,34%
Összesen	39 800 000	100,00%	36 500 000	100,00%

5.1.2 Csoport bemutatása

2016-ban a konszolidált vállalatban az alábbi cégek lettek bemutatva:

Társaság	Cím	Cégjegyzékszám	Konszolidált hányad	Anyavállalat	Fő tevékenység
Appennin Angel Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 10 048362	100,00%	Appennin Nyrt.	Vagyonkezelés
Appennin - BP 1047 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 10 047160	100,00%	Appennin Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Appennin E-Office Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 10 047783	98,63%*	Appennin Nyrt.	Iroda bérbeadás
Appennin Logisztikai Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 10 046822	100,00%	Appennin Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Appennin Solaris Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 10 047055	100,00%	Appennin Nyrt.	Iroda bérbeadás
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 10 046538	100%	Appennin Nyrt.	Vagyonkezelés
Bertex Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 10 045752	100,00%	Appennin Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Curlington Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 09 728951	100,00%	Appennin Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 09 947093	100,00%	Appennin Nyrt.	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás
Felhívás Appen Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	01 09 285651	100,00%	Appennin Solaris Zrt.	Iroda bérbeadás

** 2016-ban alapításkor megvásárolt társaság, 2016.08.02.

*2016-ban a csoporton belüli átalakulással érintett cég:

W-GO 2000 Zrt. 1022 Budapest, Bég u. 3-5 60,00% Iroda bérbeadás

változás: csoporton belül beolvadt az Appennin E-Office Zrt.-be, amely következtében a 40%-os nem kontrollált részesedés az Appennin E-Office Zrt.-ben 0,37% lett.

2016-ban az alábbi befektetések megszerzésére, értékesítésére illetve értékesítésre tartottra minőségében történő kimutatásra került sor:

Befektetések vállalkozásokban	Cím	Cégjegyzékszám	Kapcsolat kezdete	Kapcsolat vége	Befektető vállalat
Appennin-Investment Zrt.	1022 Budapest, Bég utca 3-5.	01 10 046926	2016.06.09	2016.11.28	Appennin Nyrt.
Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi	1022 Budapest, Bég utca 3-5.	01 09 731476	2016.06.09	2016.11.28	Appennin Nyrt.
AppenninCredit Hitelezési Zrt.	1044 Budapest, Váci út 76-80.	01 10 045678	2016.10.20	-	Appennin Solaris Zrt.

5.1.3 Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

Az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. és konszolidált leányvállalatairól szóló pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (továbbiakban: IFRS) összhangban készültek, amelyek során azt a szabályozási szöveget vettük figyelembe, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

Az IFRS a Nemzetközi Számviteli Standardbizottság (IASB), valamint a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardértelmező Bizottság (IFRIC) által elfogadott standardokat (IFRS-ek és IAS-ok) és értelmezéseket (IFRIC-ek és SIC-ek) foglalja magában.

A vezetés a fenti nyilatkozatot a pénzügyi kimutatások összeállításáért fennálló felelősségének tudatában tette meg.

5.1.4 Beszámoló készítés alapja, a vállalkozás folytatása és a konszolidáció alapja

A beszámoló pénzügyi éve 2016. december 31-én zárult. Jelen pénzügyi jelentés a vállalkozás folytatásának elve alapján készült, mivel a Csoport menedzsmentje úgy ítéli meg, hogy a tevékenységét a belátható időn belül folytatni tudja. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok eruo (ERU) -ban (így is jelölve: EUR) értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi euro összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

5.1.5 Konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az (anyavállalat) és azon leányvállalatainak nettó eszközét és átfogó eredményét tartalmazzák, amelyek fölött a Csoport anyavállalata közvetlenül vagy közvetett módon kontrollt gyakorol. A Csoport a kontrollálási képesség alatt azt érti, hogy irányítani képes a leányvállalatot (hatalma van fölötte) és változó hozadéknak kitétt, illetve a keletkezett változó hozadék végső sorsát meg tudja határozni. E kontroll mértékének meghatározásakor azokat a jelenleg gyakorolható vagy szavazati joggá alakítható jogokat vettük figyelembe, melyek 2016. december 31-ével léteztek és tartalmi jellegűek voltak (tehát a kontrollt ténylegesen biztosították, illetve nem voltak olyan korlátok, amelyek e jogokkal való tényleges fellépést korlátoznák). A bemutatottakon kívül nincsenek további kapcsolt felek, amelyekben a Csoportnak befolyásolási lehetősége állna fenn. A leányvállalatok pénzügyi kimutatásainak fordulónapja azonos volt az anyavállalat fordulónapjával, illetve a leányvállalatoknál alkalmazott számviteli politika megegyezett az anyavállalat számviteli politikájával.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban az úgynevezett felvásárlási (akvizíciós) módszert alkalmazunk. A bevont vállalatok körét a kiegészítő melléklet 43. pontjában részletesen bemutatjuk. A konszolidáció során, valamennyi Csoporton belüli egyenleget és tranzakciót kiszűrtünk.

A nem kontrolláló érdekeltség a konszolidált leányvállalatok nettó eszközeiből a külső tulajdonosok részesedését mutatja, amely a konszolidált mérlegben a saját tőkén belül, az anyavállalat saját tőkéjétől elkülönítve szerepel. A konszolidált átfogó eredménykimutatásban ugyancsak külön mutatjuk be a nem kontrolláló érdekeltségre jutó részt (külön a nettó eredményre és az egyéb átfogó eredményre).

A nem kontrolláló érdekeltség értékelésekor a rájuk jutó nettó eszközérték arányos részét vesszük figyelembe (nem határozzuk meg és osztjuk a nem kontrolláló érdekeltségre a hozzá rendelhető goodwillt).

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 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.

5.1.6 Számviteli politika és az alkalmazott beszámolási elvek változásai

Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások

A Csoport nem változtatta meg a 2015-ben alkalmazott számviteli politikáit 2016-ra.

5.1.6.1 A következő standardok és értelmezések hatályosultak 2016. január 1-jével

5.1.6.2 Elfogadott, de még kötelezően nem alkalmazandó standardok és értelmezések

5.1.6.3 Új és módosított Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS-ek) alkalmazása

5.1.6.4 Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások

A Csoport önkéntesen nem változtatta meg 2014-ben alkalmazott számviteli politikáit 2015-re.

Az alábbiakban részletezzük a fordulónapot követően hatályba lépő IFRS-ek és IFRIC-ek változásainak hatását a Csoport pénzügyi kimutatásaira. A fordulónapon ismert folyamatban levő IFRS-ek és IFRIC-ek változásainak várható hatását részleteiben nem elemezzük, mivel azok nincsenek jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra és azok elhagyása nincs hatással a beszámolót felhasználók döntéseire.

A következő standardokat és értelmezéseket (ideértve azok módosításait is) hatályosulnak 2015. üzleti év során

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

Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2011-2013 években)" – az EU által elfogadva 2014. december 18-án. Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen a következő standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 13 és IAS 40) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a módosításokat 2015. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni),

IFRIC 21 "Terhek" – az EU által elfogadva 2014. június 13-án (hatályba lép 2014. június 17-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A meglévő standardok fenti módosításai nem vezettek a Csoport számviteli politikáinak módosításához, illetve nincsenek jelentős hatással a Csoportra.

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

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

IFRS 11 (Módosítás) "Közös szerveződések" – Közös tevékenységekben való érdekeltségek megszerzésének számvitele – az EU által elfogadva 2015. november 24-én (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

IAS 1 (Módosítás) "Pénzügyi beszámolók bemutatása" – Közzététel kezdeményezése – az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

IAS 16 (Módosítás) "Ingatlanok, gépek és berendezések" és IAS 38 "Immateriális javak" – Az értékcsökkenésre és amortizációra vonatkozó elfogadott módszerek tisztázása – az EU által elfogadva 2015. december 2-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

IAS 16 (Módosítás) "Ingatlanok, gépek és berendezések" és IAS 41 "Mezőgazdaság" – Mezőgazdaság: Termesztésre használt növények – az EU által elfogadva 2015. november 23-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

IAS 19 (Módosítás) "Munkavállalói juttatások" – Meghatározott juttatási programok: a munkavállalók által fizetett hozzájárulások – az EU által elfogadva 2014. december 17-én (hatályba lép a 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.),

IAS 27 (Módosítás) "Egyedi pénzügyi kimutatások" standard – Tökemódszer az egyedi pénzügyi kimutatásokban – az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2010-2012 években)" – az EU által elfogadva 2014. december 17-én. Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen a következő standardokat érintően (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 és IAS 38) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a módosításokat 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni),

Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2012-2014 években)" – az EU által elfogadva 2015. december 15-én. Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen a következő standardokat érintően (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 és IAS 34) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a módosításokat 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni).

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

IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" (hatályba lép 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard fogja felváltani a jelenlegi IAS 39-es standardot. Ezt a standardot – a 2014. évi módosítások szerint – 2018. január 1-jével kell először kötelezően alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a Csoport jelenlegi vizsgálatai szerint olyan pénzügyi instrumentumokkal nem rendelkezik, amelyek besorolása vagy értékelése megváltozik jelentős tennivaló, illetve lényeges hatás a besorolással és az értékeléssel összefüggésben nem várható a pénzügyi kimutatásokra.

Az IFRS 9 újragondolta a pénzügyi instrumentumok értékvesztését is, bevezetve a várható értékvesztés modellt. Az objektív alapokra helyezkedő, felmerült (már megtörtént) értékvesztéssel szemben a várható értékvesztés lesz a meghatározás alapja. A várható értékvesztés modell az értékvesztések elszámolásának (bekövetkezésének) idejét időben közelebb hozza. Az elfogadott modellben szerepel az egyszerűsített módszer, amely egyes pénzügyi eszközök (pl. vevőkövetelések, illetve ehhez hasonló instrumentumok) kapcsán megengedi, hogy a komplex szabályokat helyett mást alkalmazzon a gazdálkodó. Ez a megoldás várhatóan nagyon közel áll majd ahhoz a módszerhez, amelyet a gazdálkodó ezen instrumentumai kapcsán most is alkalmaz. Mivel a gazdálkodó pénzügyi instrumentumai között messze a legnagyobb súlyt ezek az instrumentumok képezik, nem várható, hogy lényeges számszaki hatása lesz majd az áttérésnek, azonban annak kiszámítása még folyamatban van.

Az IFRS 9 újraszabályozta a fedezeti számvitelt is, mely szerint jóval több kapcsolat (közgazdasági jelenség) fog megfelelni a fedezeti számvitel alkalmazási feltételeinek, illetve a korábbi megfelelési feltételeken lazít (hatékonyság mértéke, hatékonyság létezésének a bizonyítása). A Csoport nem alkalmazza a fedezeti számviteli szabályokat, így e változtatás nem lehet hatással a pénzügyi kimutatásokra.

Az IFRS 9 standard EU-s befogadása sem történt még meg, illetve a Csoport nem tervezi, hogy a befogadás után előrehozza az alkalmazás dátumát.

IFRS 14 "Szabályozói Halasztott Elszámolások" (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot,

IFRS 15 "Vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel" (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A standard koncepcionális változásokat fogalmaz meg a bevétel elszámolásának a módszertanáról. A standard kötelező alkalmazása 2018. január 1. Egy sor standard és értelmezés hatályon kívül kerül a módosítás okán:

- IAS 18 Bevételek
- IAS 11 Beruházási szerződések
- IFRIC 13 Vásárlói hűségprogramok
- IFRIC 15 Ingatlan létrehozására vonatkozó szerződések
- IFRIC 18 Eszközök átvétele az ügyfelektől
- SIC 31 Reklámszolgáltatást is magában foglaló barterek.

Az IFRS 15 olyan bevételekre hozott létre egy egységes modellt, amelyek szerződésekből fakadnak. A standard egységes, öt lépéses modell segítségével határozza meg azt, hogy mikor és mekkora összegben kell a bevételeket megjeleníteni. Ez a standard explicit elvárásokat fogalmaz arra a helyzetre, ha több elemet egyszerre ruháznak át a vevőre. Az IFRS 15 a bevétel elszámolásának időzítésére két módszert ismer: az adott időpontban és az adott idő alatt elszámolt bevételt. Az IFRS 15 standard azzal kapcsolatosan is elvi szabályokat hoz létre, hogy mi történjen a szerződés megszerzésével és – máshol ki nem mutatott – nyújtásával kapcsolatos költségekkel.

A Csoport előzetes számításai szerint az IFRS 15 által előírt módosítások lényeges hatással nem fognak járni a Csoport pénzügyi kimutatásaira, mert a jelenlegi termékeinek és szolgáltatásainak a bevételelszámolását a standardban foglalt elvek szerint jelenítette meg eddig is. A végleges számításokat a Csoport 2016. üzleti évre végzi el, hogy alkalmas legyen arra, hogy az esetleges 2017-es bevezetést zökkenőmentesen végrehajtsa.

A standardot az EU még nem fogadta be, illetve a Csoport nem tervezi, hogy a standardot a kötelező alkalmazás előtt használná.

IFRS 16 "Lízingek" (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A Lízingek standard gyökeresen megváltoztatja a lízingek számviteli kezelését, főszabály szerint minden lízingelt elem megjelenik eszközként a lízingbevevőnél a mérlegben, a hozzá kapcsolódó lízingdíj fizetési kötelezettséggel együtt. Az operatív lízing kategória lényegében eltűnik. A lízingbeadó számviteli elszámolási tartalmukban nem változnak, de a lízingek besorolása igen. Az új standard – a gyökeres változtatáson túlmenően – az értékelés szabályait is módosítja és szélesebb körben engedélyezi változó elemek beleszámítást a lízingdíjakra. Változik emellett a lízing definíciója is és bizonyos korábbi kapacitás lekötésre vonatkozó szerződések nem lesznek lízingek. A standot 2019-től kötelező alkalmazni. A Csoport jelenleg vizsgálja milyen változásokat okozhat a standard a pénzügyi kimutatásiban. A standardot az EU még nem fogadta be.

IFRS 10 (Módosítás) "Konszolidált pénzügyi kimutatások", IFRS 12 (Módosítás) "Egyéb gazdálkodó egységekben lévő érdekeltségek közzététele", és IAS 28 "Pénzügyi befektetések társult vállalatokban" – Befektető egységek: a konszolidációs kivétel alkalmazása (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

IFRS 10 (Módosítás) "Konszolidált pénzügyi kimutatások" és IAS 28 (Módosítás) "Pénzügyi befektetések társult vállalatokban" – Eszközök eladása, illetve átadása a Befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalata között (hatályba léptetése a tökemódszerre irányuló projekt lezárulásáig ismeretlen),

IAS 12 (Módosítás) "Nyereségadó" – Nem realizált veszteségekre vonatkozó halasztott adó eszközök elszámolása (hatályba lép a 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport egyedi pénzügyi kimutatásait. Kivételt képez ez alól az IFRS 9 és IFRS 16 alkalmazása, amely jelentős hatást gyakorolhat a Csoport egyedi pénzügyi kimutatásaira, amelyet 2016-ban a Csoport elemezni fog.

5.2 A számviteli politikák összefoglalója

5.2.1 Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére

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

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. és leányvállalatai által könyvviteli és beszámolási célra alkalmazott devizaneme ez euro (EUR). A külföldi devizában keletkezett és a mérleg fordulónapján meglévő, illetve fennálló, nem monetáris eszközöket és kötelezettségeket a tranzakció napján érvényes árfolyamon váltják át euro-ra (historikus árfolyam). A külföldi devizában keletkezett monetáris eszközöket és kötelezettségeket a mérlegfordulónapi árfolyamon váltják át euro-ra. A keletkező árfolyam-különbözet az eredménnyel szemben kerül elszámolásra. A valós értéken értékelt, külföldi devizában keletkezett nem monetáris eszközök és kötelezettségek a valós érték meghatározásakor érvényes árfolyamon kerülnek átváltásra, akként, hogy minden különbséget azzal az elemmel szemben kell elszámolni, amellyel szemben a valós érték változása miatti különbséget rendezendő.

A Csoport a mérlegfordulónapon érvényes árfolyamon a leányvállalatok forint devizanemben készült éves beszámolóiban szereplő mérlegadatokat az Appeninn Nyrt. által alkalmazott EURO devizanemre váltja át. Az eredménykimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váljuk át (ha a volatilitás megkívánja, akkor az átlagot az egy éves időszaknál rövidebb időtartamra állapítjuk meg). Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyam-különbözetet a tárgyidőszaki eredményben az egyéb pénzügyi bevételek (ráfordítások) eredménnyel szemben jelenítjük meg.

Működési pénznemek (funkcionális):

- Magyarország Magyar Forint
- EURO

Amennyiben a tranzakció idegen devizában elszámolandó, akkor a tranzakciót a tranzakció napján az elszámoláskor érvényes árfolyamon mutatjuk be. A beszámolási időszak végére minden monetáris elemet átértékelünk, az időszak végi árfolyamra. A nem monetáris elemeket nem értékeliük át.

A konszolidáció céljára a nem EUR funkcionális pénznemű vállalatok nettó eszköz értéke eredmény tételeit átszámítjuk. Az eszközöket és kötelezettségeket az időszak végi árfolyamon átértékeljük. A tőke tételei historikus árfolyamon maradnak. Az átfogó eredmény tételeit a beszámolási átlagos árfolyamán számítjuk át. A Goodwillt minden periódus végével átértékeljük, a különbséget egyéb átfogó eredménnyel szemben mutatjuk be, amely a saját tőkén belül halmozódik.

5.2.2 Üzleti kombinációk

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

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

- a halasztott adó eszközök és halasztott adó kötelezettségek, illetve a dolgozói juttatási programokhoz kapcsolódó eszközök és kötelezettségek elszámolása és értékelése rendre az IAS 12 Jövedelemadó, 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 megszerzési nettó összege meghaladja a kifizetett ellenérték, a felvásároltban lévő bármely nem-ellenőrző részesedés és a felvásárló által korábban tartott érdekeltség (ha volt ilyen) összegét, a többlet az eredményben kerül elszámolásra, mint előnyös vételi üzlet nyeresége (badwill).

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

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

Ha egy üzleti kombináció több lépésben valósul meg, a Csoport által a felvásároltban korábban tartott tőkerészesedések a felvásárlás napján (vagyis amikor a Csoport megszerzi az ellenőrzés jogát) valós értékre értékelendők, az esetlegesen felmerülő nyereség vagy veszteség pedig az eredményben kerül elszámolásra. A felvásárlás napján megelőzően birtokolt részesedésből eredő azon összegek, amelyek korábban az egyéb átfogó eredményben kerültek elszámolásra, abban az esetben sorolhatók 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 becslést számol el azokra a tételekre, amelyek elszámolása még nem történt meg. Ezeket a becslést összegeket a Csoport az elszámolási időszak során (lásd fentebb) korrigálja, vagy további eszközöket, illetve kötelezettségeket számol el, annak érdekében, hogy az összegekben tükröződjene a felvásárlás napján fennálló tényekre és körülményekre vonatkozóan megszerzett új információk is, amelyek – ha ismertek lettek volna – befolyásolták volna, hogy milyen összegek kerülnek elszámolásra a felvásárlás napján.

5.2.3 Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)

Az akvizíción keletkező goodwillt (azaz a a fizetett vételár és a befektetéssel megszerzett eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek valós értékének a különbözete) bekerülési értéken mutatjuk ki. Egy üzlet megszerzéséből adódó goodwill nyilvántartási értéke az üzlet felvásárlásának napján elszámolt érték csökkentve a felhalmozott értékvesztés összegével. 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.

5.2.4 Ingatlanok és részesedések megszerzése

A Csoport ingatlanokat tulajdonló leányvállalatokban szerez részesedéseket. Az egyes akvizíciók időpontjában a Csoport mérlegelés tárgyává teszi, hogy a leányvállalatokban megszerzett részesedést tartalmilag üzletmenet megszerzésének tekinti e. Amennyiben a leányvállalat tulajdonában lévő ingatlanhoz kapcsolódó tevékenységek is megszerzésre kerülnek, akkor abban az esetben a részesedések megszerzését 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.

5.2.5 Befektetések társult vállalkozásokban

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

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit és kötelezettségeit ezen konszolidált pénzügyi kimutatások az equity-módszerrel jelenítik meg, kivéve akkor, ha a befektetések értékesítésre tartottként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek standard alapján történik. Az equity-módszer értelmében a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása a társult vállalkozásban meglévő befektetést kezdetben beszerzési értéken jeleníti meg, majd kiigazításra kerül a Csoportnak a társult vállalkozás eredményében és átfogó eredményében való részesedésének megfelelően. Amennyiben a társult vállalkozás veszteségeinek Csoportra eső része meghaladja a Csoport

társult vállalkozásban lévő érdekeltségét (beleértve valamennyi hosszú távú érdekeltséget, amely a Csoportnak a társult vállalkozásban lévő nettó befektetésének része), a Csoport megszünteti a további veszteségekből való részesedés elszámolását. Az addicionális veszteségek csak annyiban kerülnek elszámolásra, amennyiben a Csoportnak ez jogi vagy vélelmezett kötelezettsége, vagy ha a Csoport kifizetéseket hajtott végre a társult vállalkozás érdekében.

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

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

Egy társult vállalkozásban lévő részesedés értékesítése esetén, ha az a jelentős befolyás elvesztéséhez vezet, a megmaradt befektetések az értékesítés napján érvényes valós értékükön értékelendők, mint az IAS 39 szerint egy pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésekor figyelembe vett valós érték. Bármely a társult vállalkozásban megmaradt részesedésre jutó könyv szerinti érték és valós érték közötti különbséget az érdekeltség eladásából származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor figyelembe vételre kerül. Továbbá, a Csoport a korábban a társult vállalkozással kapcsolatban az átfogó eredményben elszámolt összegeket azonos alapon számolja el azzal a módszerrel, amely akkor lenne szükséges, ha a társult vállalkozás közvetlenül 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 arányig jeleníthető meg.

5.2.6 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.

5.2.7 Bevételek elszámolása

Az árbevétel a kapott vagy járó ellenérték valós értékén kell értékelnit. Az árbevétel csökkentik az ügyfeleknek nyújtott visszatérítések, engedmények és egyéb hasonló juttatások. A bevételek elszámolásával kapcsolatban meghatározott kritériumok az alábbiak:

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

Operatív lízing ügyletek bevételei

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

Üzemeltetési költségek továbbszámlázásának bevételei

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön reaálizált bevételek

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.

5.2.8 Szegmens jelentés

A szegmensjelentésben bemutatott egységeket a döntéshozó tájékoztatására szolgáló beszámoló struktúrájának megfelelően, az IFRS 8 előírásai szerint alakítottuk ki. A szegmens jelentés egységeit a szegmens által nyújtott szolgáltatás jellegének eltérései miatt kezeljük külön. A szegmensek stratégiaileg különböző piacokra különböző szolgáltatásokat nyújtó tevékenységeket jelölnek.

A szegmensek szerinti jelentésben a Csoport két irányt határozott meg:

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása

A szegmensek eredménye a közvetlenül hozzájuk rendelhető bevételből és ráfordításokból, valamint a cég teljes eredményéből a szegmenshez rendelhető (akár külső, akár a Csoport más szegmenseivel folytatott tranzakciókból származó) eredménytégekből állnak.

A fel nem osztott tételek a Csoport egészére vonatkozó általános költségeket, valamint a szegmensek működéséhez közvetlenül hozzá nem rendelhető eszközöket tartalmaznak. A szegmensek eredménye a nem kontrollált érdekeltiség levonása előtt, bruttó módon kerül meghatározásra. A beruházások összege az időszak során tartósan használatba került szegmenseszközök megszerzésére fordított összes költséget jelöli.

5.2.9 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 követeléseként kerülnek elszámolásra a Csoportnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Csoport nem rendelkezik pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2016. december 31-én és 2015. 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.

5.2.10 Részvényalapú kifizetések

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

Tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a kapott áruk vagy szolgáltatások valós értékén történik, kivéve, ha a valós értéket nem lehet megbízhatóan meghatározni, amely esetben az átadott tőkeinstrumentumok valós értékén

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 értékén 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.

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

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

Azon befektetési célú ingatlanok esetén, amelyekre az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok szerint valós érték modell került alkalmazásra, a valós érték modellben feltételezés, hogy bizonyos idővel értékesítéssel kerülnek megtérülésre, ezen elvet a halasztott adó kiszámítása szempontjából is alkalmazzuk. A halasztott adó kötelezettséget illetve halasztott adókövetelést az alapján kell meghatározni, hogy az az értékesítésen keresztül fog megtérülni. 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 (jelenleg a magyar adórendszer nem így jár el), a Társaság nem számol el halasztott adó kötelezettséget és halasztott adókövetelést a valós értékkel kapcsolatosan felmerülő nyereségekre és veszteségekre.

5.2.12 Pénzeszközök

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

5.2.13 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 csődjenek 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.

5.2.14 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

5.2.15 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 becslült 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) becslült 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 becslült 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.

5.2.16 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy érték növekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok 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 értékesítésből már nem várhatóak jövőbeni hasznok. Az ingatlan kivezetésekor keletkezett nyereség vagy veszteség (amely az értékesítés ellenértéke és az eszköz nyilvántartási értéke közötti különbségként kerül meghatározásra) annak az időszaknak az eredményében kerül elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye soron, amikor az ingatlan kivezetésre kerül.

5.2.17 Céltartalékok

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

- A Csoport bírságokra és büntetőkamatokra minden olyan esetben céltartalékot képez, ha ezek jogilag követelhetőek, illetve a Csoport részéről hatóságok felé fizetési kötelezettségeket jelentenek.
- A Csoport a kilépő munkavállalókkal kapcsolatban várható költségekre képez céltartalékot minden olyan esetben, ahol a kapcsolódó döntés már a fordulónapig megszületett.
- A Csoport a kulcs munkavállalóknak motivációs céllal, valamint a lojalitást elősegítő szándékkal nyújtott kölcsönökkel összefüggésben felmerülő ráfordításokra céltartalékot képez.
- A Csoport a peres ügyek miatt képez céltartalékot, az olyan esetekre, amelyek harmadik felek által támasztott követelések és már folyamatban lévő bírósági eljárási szakaszban vannak, továbbá már elegendő információval rendelkezik a megbízható becslés elvégzéséhez, amit a jogtanácsos alátámaszt, hogy ebből várhatóan fizetési kötelezettség keletkezik.

- A Csoport céltartalékot képez a tevékenysége kapcsán vevőinek nyújtott garanciák fedezetére. A céltartalék összegét az árbevétel alakulása és a garanciákkal kapcsolatban korábban felmerült kötelezettségek nagysága alapján egyedileg állapítjuk meg.

5.2.18 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 számolandók el, a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentve.

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

Hitelek és kölcsönök

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

Hitelek és kölcsönök kivezetése

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

5.2.19 Jegyzett tőke, ázsíó

A jegyzett tőkét a kibocsátott részvények fordulónapi névértékén mutatjuk be. A tőke kibocsátásból származó névérték feletti többlet hozam ázsíóként kerül elszámolásra.

5.2.20 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.

5.2.21 Hitelfelvételi költségek

A közvetlenül egy olyan minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdonítható hitelfelvételi költségek, amely eszköz esetében jelentős idő szükséges addig, amíg az eszköz a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető, a hitelfelvételi költségek hozzáadódnak az adott eszköz bekerülési értékéhez az eszköz tervezett használatának vagy értékesítésének időpontjáig. A minősített eszközökhöz még fel nem használt egyes konkrét hitelrészek átmeneti befektetése útján szerzett befektetésből származó jövedelem levonásra kerül az aktiválható hitelfelvételi költségek összegéből. Minden egyéb hitelfelvételi költség az eredménnyel szemben kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerül.

5.2.22 Bérlok által teljesített 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 bérlok letétek melyek éven túli bérleti szerződésekhez kapcsolódnak azok a hosszú lejáratú kötelezettségek között jelennek meg, a fennmaradó bérlok letétek az egyéb kötelezettségek között kerülnek kimutatásra a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásban.

5.2.23 Részvényenkénti eredmény

A részvényenkénti hozamot a felosztható adózott eredmény és az év során forgalomban lévő törzsrészvények (kivéve a saját részvényként visszavásárolt részvények) súlyozott átlagának hányadosa adja. A hígított részvényenkénti hozam számítása, hasonlóan az alapvető egy részvényre jutó hozam számításához, a forgalomban lévő részvények átlagos darabszámán (súlyozott időszaki átlag) alapszik, korrigálva az összes hígító hatású részvény feltételezett kibocsátásának vagy átváltásának darabszámával. A hígított részvényenkénti hozam számítása során a nettó eredményt a potenciálisan átváltható értékpapírok várható eredményével módosítjuk.

5.2.24 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek a beszámolóban meg nem jelenő tételek, és csak abban az esetben nem kerülnek bemutatásra, ha gazdasági előnyöket megtestesítő eszközök kiáramlása időben távoli. A mérlegen kívüli eszközök nem jelennek meg a beszámolóban, ha viszont azokkal kapcsolatban gazdasági előny beáramlása valószínű, bemutatásra kerülnek.

5.2.25 Fordulónap utáni események

A Csoport pozíciójáról információt adó fordulónap utáni események (korrekciós események) bemutatásra kerülnek a pénzügyi kimutatásokban. A nem korrekciós hatású fordulónap utáni események –amennyiben jelentősek – a mellékletekben kerülnek bemutatásra.

5.2.26 Összehasonlító adatok

Ahhoz, hogy a tárgyév és az előző év adatai összehasonlíthatóak legyenek, néhány esetben az összehasonlító egyenlegek között átsorolásra volt szükség.

5.3 Jelentős számviteli becslések, illetve a pénzügyi kimutatásokban szereplő, jelentős a bizonytalanságok főbb forrásai

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

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

5.3.1 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. A 2016. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem EUR –ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamokat alkalmaztuk fordulónapra tekintettel:

Árfolyam típus	2016.12.31.	2015.12.31.
Záró	311,02	311,46
Átlag	313,12	313,12

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.

Ingtatlanok besorolása

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

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

A Társaság fejlesztési célú ingatlannal nem rendelkezett 2016. december 31-én és 2015. december 31-én. Az ingatlanok funkciója vagy egyéb körülmény változása esetén a besorolás felülvizsgálatra kerül.

5.3.2 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 felülvizsgálatára kerül. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwill került hozzárendelésre. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy az Igazgatótanács megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

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 módosítása.

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.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 14 megjegyzés tartalmazza.

5.3.3 Átsorolások

A 2015. évi mérleg és eredménykimutatás soraiban az alábbi helyeken, a tárgyidőszaki és az összehasonlító időszaki adatok egységessége és összehasonlíthatósága végett indokolt volt külön soron megjeleníteni vagy átsorolni.

Eredménykimutatás	2015.12.31.-én végződő üzleti évre	2015. évi tételekben
	EUR	átsorolás
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	4 581 949	
Ingatlan üzemeltetési költségek	(1 640 370)	
Közvetlen fedezet	2 941 579	-
Adminisztrációs költségek	(352 294)	
Személyi jellegű ráfordítások	(35 902)	
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(25 977)	
Leányvállalatok és befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	2 002 743	2 002 743
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	(374 121)	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	1 070 000	135 728
Ingatlanok eredmény terhére elszámolt érték tartó kiadások (CAPEX)	(255 904)	
Goodwill értékvesztés	(3 473 264)	
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	1 496 860	2 138 471
Értékcsökkenés és amortizáció	(16 763)	
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	2 195 994	(2 138 471)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1 247 296)	
Adózás előtti eredmény	2 428 795	-
Jövedelemadók	(1 227 460)	
Tárgyévi eredmény	1 201 335	-

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:

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása
- Kereskedelmi ingatlan bérbeadása (2105. 12. 31-el megszünt)

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2016-ra vonatkozóan

2016.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR				
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3 811 996	818 120	-	4 630 116
Ingatlan üzemeltetési költségek	(1 547 571)	(229 743)	(125)	(1 777 439)
Közvetlen fedezet	2 264 425	588 377	(125)	2 852 677
Adminisztrációs költségek	(447 327)	(31 325)	(7 294)	(485 946)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(23 540)	-	(23 540)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	14 398	255 539	-	269 937
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(921 744)	106 208	(6 436)	(821 972)
Leányvállalatok és befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	11 164	-	11 164
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(205 261)	15 973	(1 451)	(190 739)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	5 972	-	5 972
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	3 182 495	(592 493)	-	2 590 002
Ingatlanok eredmény terhére elszámolt érték tartó kiadások (CAPEX)	(333 970)	(17 862)	-	(351 832)
Goodwill értékvesztés	(1 697 937)	(451 249)	-	(2 149 186)
Értékcsökkenés és amortizáció	(7 503)	(2 119)	-	(9 622)
Adózás előtti eredmény	1 847 576	(135 355)	(15 306)	1 696 915
Jövedelemadók	1 043 134	(130 965)	(1 806)	910 363
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekb	2 890 710	(266 320)	(17 112)	2 607 278

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2015-re vonatkozóan

2015.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	Összesen
EUR				
Bérleti díj bevétele	3 740 769	758 349	82 831	4 581 949
Egyéb bevételek/ráfordítások	38 953	(53 738)	(11 192)	(25 977)
Működési költség	(1 338 445)	(296 780)	(5 145)	(1 640 370)
Értékcsökkenés	(10 052)	(6 711)	-	(16 763)
Szegmens profit	2 431 225	401 120	66 494	2 898 839
Adminisztratív költségek és személyi jellegű ráfordít	(218 068)	(156 258)	(13 870)	(388 196)
Kamatráfordítások és pénzügyi műveletek egyéb rá	(1 059 232)	(241 810)	(34 205)	(1 335 247)
Kamatbevételek és pénzügyi műveletek egyéb bev	1 582 529	2 841 058	(1 171)	4 422 416
Szegmens eredmény	2 736 454	2 844 110	17 248	5 597 812
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredm	-	-	(374 121)	(374 121)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átért	850 805	(172 437)	-	678 368
Üzleti vagy cégérték leírása	(3 473 264)	-	-	(3 473 264)
Adózás előtti eredmény	113 995	2 671 673	-	2 428 795

7 Ingatlan üzemeltetési költségek

Ingatlan üzemeltetési költségek	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Közüzemi díjak	(800 457)	(769 033)
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	(289 625)	(566 630)
Építményadó	(371 077)	(166 830)
Vevő értékvesztés	(147 197)	(87 966)
Javítás, karbantartás	(119 270)	(20 884)
Ingatlan biztosítási költségek	(11 979)	(16 061)
Őrzés, védés	(11 225)	(112)
Egyéb működési költségek	(26 609)	(12 854)
Összesen:	(1 777 439)	(1 640 370)

Az építményadón az Appennin E-Office Zrt. részére előző évekre meg nem fizetett építményadó kivetés, pótlékainak kivetése 2016-ban történt 96 ezer EUR adó értékben.

A vevő értékvesztések minden esetben az ingatlanok bérlőivel szembeni bérleti vagy továbbszámlázott üzemeltetési költségekből eredő követelések után a tárgyidőszakban elszámolt értékvesztések összegét prezentálják. A Csoport minden 365 napot meghaladó vevő követelésére 100%-os értékvesztést képzett. 2016-ban egy jelentős bérlővel megállapodás jött létre, hogy a Csoportot megelőzően a bérelt ingatlan korábbi tulajdonos időszakában keletkezett vevői követelését a tárgyidőszaki bérleti díjak csökkentésével a Csoport teljesíti. Az Igazgatótanács megítélése szerint a követelések értékvesztésének összegére, fedezetére a Csoport által visszatartott vételár részek fedezetet jelentenek.

8 Adminisztrációs költségek

Adminisztrációs költségek	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Könyviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(147 882)	(131 672)
Bankköltség	(43 864)	(66 523)
Ügyvédi, jogi költség	(44 757)	(37 108)
Üzletviteli tanácsadás, értékepcslés, PR	(8 544)	(26 180)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(14 313)	(14 623)
Informatikai szolgáltatás	(6 461)	(6 255)
Telefonköltség internet díj	(1 298)	(5 011)
Hatósági díjak, illetékek	(13 362)	(1 817)
Irodaszer, anyagköltség	(10 786)	(1 743)
Garancia biztosítási díj	(152 038)	(6 301)
Egyéb költségek	(42 641)	(55 061)
Összesen:	(485 946)	(352 294)

A 2015. december 15-én létrejött korábbi CHF alapú hitelt kiváltó, az Erste Bank Zrt. által biztosított EUR hitel állomány garanciájaként a Csoport tagok mellett a LEHN Consulting Ag. további biztosítékokat nyújtott. A biztosítékok díját a LEHN Consulting Ag. az Appennin Nyrt-re vissza terheli, amely 2025. 03. 31-ig egyenlegesen havi 12 679 EUR. A társaság a garancia díjakat a fennálló követeléseibe kompenzálásossal tervezi megfizetni.

9 Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Bérek	(18 398)	(7 935)
Járulékok	(5 142)	(27 089)
Egyéb	-	(878)
Összesen:	(23 540)	(35 902)
Átlagos statisztikai létszám (Fő)	1	3

10 Egyéb bevételek és ráfordítások

Egyéb bevételek/(ráfordítások)	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Egyéb bevételek:		
Ingtalan vételi jog alapítás díja	246 409	-
Elévült kötelezettség kivezetése	74 591	5 377
Kapott bírság, kötbér	-	161 342
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	-	82 247
Tértítés nélkül kapott eszköz	-	2 355
Egyéb bevételek	-	25 342
	321 000	276 663
Egyéb ráfordítások:		
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	-	(211 281)
Fizetett késedelmi kamat	(2 466)	(18 111)
Illetékek	-	(1 944)
Bírság, kötbér	(47 667)	(167)
Egyéb ráfordítások	(930)	(71 137)
	(51 063)	(302 640)
Összesen	269 937	(25 977)

2016-ban a Csoport Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. alatti ingatlanra vételi opciós jogot adott el, amelyet a jogosult 2016-ban megfizetett. Az ingatlan értékelését a 13 pontban mutattuk be.

11 Befektetések és leányvállalatok értékesítésének eredménye

Leányvállalatok és befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Értékesített társágok:		
Mikepércsi út 132 Kft.	-	356 904
K85 Kft.	-	(274 772)
Kranservice Zrt.	(80 905)	1 920 611
Appenninn-Investment Zrt.	75 094	-
Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi	16 975	-
	11 164	2 002 743

A Kranservice Zrt. 100%-os üzletrész 2014-es értékesítési megállapodásában a Csoport bevétel garanciát nyújtott az értékesített tevékenység 2015. évi bevételére vonatkozóan. A 2016. évben a vevő társaság bejelentette a garanciális igényét, amelyet az eladó elismert és pénzügyileg 2016-ban rendezett. Az Appenninn- Investment Zrt. és Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. üzletrészek 100%-ban az Appenninn Nyrt. részére ázsziós tőke emelés teljesítéseként 2016. május 20-i közgyűlési határozat alapján átadásra – átvételre kerültek. Az Appenninn Nyrt. 2016-ban a tőkeemelésben elismert vagyoni értékeket meghaladóan, összesen 151 898 EUR nyereséggel a két társaságot értékesítette.

Értékesített lányvállalatok 2015-es üzleti év során:

2015	Fő tevékenységi	Értékesítés időpontja	Értékesített részvények aránya %	Ellenérték (EUR)
Mikepércsiút132 Kft.	Logisztika	2015. június 30.	100%	9 523
K85 Kft.	Kereskedelem	2015. március 31.	100%	106 973
Kranservice Zrt.	Gép bérbeadás	2014. október 8.	100%	2 540 570

A 2015-ös üzleti év során értékesítés időpontjában átadott eszközök és kötelezettségek:

	Mikepércsiút132 Kft. EUR	K85 Kft. EUR	Kranservice Zrt. EUR	Összesen EUR
Tárgyi eszközök	-	-	530 188	530 188
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	-	2 300 000	-	2 300 000
Halasztott adó eszközök	-	-	7 282	7 282
Befektetett eszközök összesen	-	2 300 000	537 470	2 837 470
Vevő és egyéb követelések	81 393	42	25 009	106 444
Elhatárolások	-	-	438	438
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	1 666	14 666	11 563	27 895
Forgóeszközök összesen	83 059	14 708	37 010	134 777
Eszközök összesen	83 059	2 314 708	574 480	2 972 247
Bérlői letétek	4 663	-	106 075	110 738
Halasztott adó kötelezettségek	-	149 756	-	149 756
Hitelek	411 846	1 623 545	-	2 035 391
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	416 509	1 773 301	106 075	2 295 885
Szállítók és egyéb kötelezettségek	7 320	60 927	24 888	93 135
Adó kötelezettségek	60	20 265	1 807	22 132
Rövid lejáratú hitelek	-	73 110	-	73 110
Passzív elhatárolások	6 552	5 359	641	12 552
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	13 932	159 661	27 336	200 929
Források összesen	430 441	1 932 962	133 411	2 496 814
Értékesített nettó eszközök	(347 382)	381 746	441 069	475 433
Leányvállalatok értékesítéséből származó nyereség (veszteség):				
Kapott ellenérték	9 523	106 973	2 540 570	2 657 066
Értékesített követelés	-	-	178 891	178 891
Értékesített nettó eszközök	(347 381)	381 745	441 068	475 432
Az értékesítésen realizált veszteség (-)/ nyereség	356 904	(274 772)	1 920 611	2 002 743
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor				
Pénzben és pénz-egyenértékesben kapott ellenérték	9 523	106 973	2 540 570	
Csökkenve: Pénz és pénz-egyenértékesek átadott értéke	(1 666)	(14 666)	(11 563)	
Összesen	7 857	92 307	2 529 007	
2016				
2016. évi eredmény hatás - garanciális teljesítés miatt:				
2017. -ben Garanciális kötelezettség utólagos teljesítése az eladó részéről	(80 905)	-	-	-
Utólagos garanciális kötelezettséggel korrigált nyereség	275 999			

12 Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	2016.12.31.-én	2015.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Értékesítési ár	5 972	225 879
Kivezetés befektetési ingatlan értékesítésével	-	(600 000)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	5 972	(374 121)

13 Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok éves valós értékesítése

13.1 Csoportban eredmény javára elszámolt valós érték változások

Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Nyitó érték	58 920 000	60 950 000
<i>éves változások:</i>		
Kivezetés befektetési ingatlan értékesítésével	-	(600 000)
Befektetési célú ingatlan megszerzése	529 998	-
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-	(200 000)
Leányvállalt értékesítésével kivezett ingatlan	-	(2 300 000)
Valós érték változása	2 590 002	1 070 000
<i>ebből:</i>		
Valós érték növekmény	4 540 002	2 870 000
Valós érték csökkenés	(600 000)	(1 800 000)
Ingatlan opciós szerződés miatti valós érték korrekció	(1 350 000)	-
<i>változások összesen:</i>	3 120 000	(2 030 000)
Záró érték:	62 040 000	58 920 000

2016-ban a Csoport a Felhévíz-APPEN Kft. leánycégén keresztül megvásárolta a Felhévízi úton található, több mint 800 négyzetméteres ingatlan. Az iroda adottságai kedvezőek, mivel Rózsadomb kiemelt részén (a Daubner cukrászda feletti területen) helyezkedik el. Az Appennin számára a vételár 7. évet követően megtérülhet. Az ingatlan bérbeadottsága 95%-os.

Az ingatlanok valós érték növekménye 2015- 2016 viszonylatában 4 540 002 EUR, bizonyos ingatlanokon csökkenés következett be, amely 600 000 EUR volt.

Az ingatlanokon létesített vételi jogokat a Csoport a valós érték változás elszámolásánál figyelembe vette, és a valós értékek vagy az opciós díjak közül a kisebbet tekintették az ingatlanok megjelenítési értékének. 2016-ban két ingatlanhoz kapcsolódóan van a Csoport által biztosított vételi jog. A vételi jogok miatt a diszkontál cash-flow értékelési modell értékeit 1 500 000 EUR-ral csökkentették.

A 2015-ben értékesítésre tartott ingatlan értékesítésre 2016-ban lezárult és az utolsó vételár részlet befolyásával az ügylet sikeresen, a valós érték várakozás felett zárult.

13.2 Csoport ingatlan portfóliójának valós érték változása 2016- 2015

Társaság	Befektetési célú ingatlan város, utca	Ingatlan besorolása	2016.12.31.	2015.12.31.	Nettó hasznosítható terület (nm)
			EUR	EUR	
Appenninn E-Office Zrt.	Budapest, Bégy utca 3-5.	Iroda	8 200 000	7 600 000	4 109
Appenninn E-Office Zrt.	Budapest, Bégy utca 4.	Iroda	3 700 000	3 400 000	1 694
Appenninn E-Office Zrt.	Budapest, Visegrádi utca 110-112	Iroda	5 100 000	4 800 000	3 350
Appenninn E-Office Zrt.	Budapest, Páva utca 8.	Iroda	4 700 000	4 900 000	3 532
Appenninn Logisztikai Zrt.	Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztika	690 000	620 000	1 844
Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.*	Logisztika	3 600 000	2 500 000	6 024
Appenninn E-Office Zrt.	Budapest, Hattyú utca 14.	Iroda	14 100 000	13 100 000	7 815
Appenninn - BP 1047 Zrt.	Budapest, Schweidel utca 3.	Logisztika	2 300 000	2 300 000	6 574
Curlington Kft.	Budapest, Egyenes utca 4.	Logisztika	1 200 000	1 200 000	2 061
Appenninn E-Office Zrt.	Budapest, Mérleg utca 4.	Iroda	9 200 000	9 000 000	3 692
Bertex Kft.	Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztika	800 000	1 200 000	1 273
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Budapest, Bánya u.	Iroda	1 900 000	1 800 000	5 107
Appenninn E-Office Zrt.	Budapest, Kelénhegyi út 43.**	Iroda	7 000 000	6 500 000	3 832
Felhívás Appen Kft.	Budapest, II. Felhívási út	Iroda	900 000	***	732
			63 390 000	58 920 000	51 639
	* Ingatlan opciós szerződéssel rögzített ár 2019. október 31-ig. Elővásárlás kikötésével.		2 250 000	-	*** Az Ingatlan a tárgyi időszakban került első alkalommal értékelésre.
	** Ingatlan opciós szerződéssel rögzített ár 2019. július 1 (opcionálisan +2 év) -ig.		7 000 000	7 000 000	
	<i>Ingatlanokra elszámolandó valós értéket befolyásoló opciós szerződéses díjkülönbség</i>		(1 350 000)	-	
Elszáolt valós érték korrekció:					
	Opciós szerződések hatásával együtt bemutatott ingatlan érték:		62 040 000	58 920 000	

13.3 Befektetési célú (IAS 40) ingatlanok valós értékelési elvek (IFRS 13)

A Csoport minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül a Csoport független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2014- 2016 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest) volt.

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készülségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a 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 karbantartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az ingatlan valós értéke.

Befektetési célú ingatlan	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)		Piaci bérleti díj (EUR/nm)		Kihasznátsági ráta (%)		Exit yield		Diszkont ráta	
	2016.12.31.	2015.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.
Budapest, Bég utca 3-5.	570 533	635 854	12	13	91,63	93,64	7,25%	7,75%	7,50%	8,00%
Budapest, Bég utca 4.	201 096	213 252	11	11	94,51	87,83	7,25%	7,75%	7,50%	8,00%
Budapest, Visegrádi utca 110-111.	374 762	390 426	10	7	100,00	100,00	7,40%	7,50%	7,65%	7,75%
Budapest, Páva utca 8.	364 418	402 043	9	9	97,10	91,34	8,00%	8,00%	8,25%	8,25%
Nagykanizsa, Vár utca 12.	59 410	66 685	3,3	3	95,55	95,55	9,25%	9,25%	9,50%	9,50%
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.*	429 816	409 764	3,5	4	92,30	87,00	10,00%	10,00%	10,25%	10,25%
Budapest, Hattyú utca 14.	614 425	1 129 832	13	9	65,00	67,39	7,25%	7,75%	7,50%	8,00%
Budapest, Schweidel utca 3.	233 453	253 574	3	3	67,48	100,00	9,00%	9,00%	9,25%	9,25%
Budapest, Egyenes utca 4.	118 691	124 137	4	5	99,30	100,00	9,00%	9,25%	9,25%	9,50%
Budapest, Mérleg utca 4.	118 691	124 137	14,5	16	100,00	100,00	7,25%	7,50%	7,50%	7,75%
Biatorbágy, Tormásrét 2.	78 096	87 858	5	9	100,00	100,00	8,50%	8,75%	8,75%	9,00%
Budapest, Bánya u.	189 115	188 515	3,5	3	96,55	85,55	8,75%	9,00%	9,00%	9,25%
Budapest, Kelénhegyi út 43.**	350 241	617 265	13,5	12	80,00	87,19	8,00%	7,75%	8,25%	8,00%
Budapest, II. Felhívási út	63 300	83 448	***	***	100,00	***	8,00%	***	8,25%	***

*** Az ingatlan a tárgyidőszakban került első alkalommal értékelésre.

Az értékelésekben 2016 és 2015-ben használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók végett minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az értékelési módszertanok 2015- 2016 viszonylatában változatlanok maradtak, minden időszakban a diszkontált cash-flow (DCF) modell értékeit használta a társaság. Az alkalmazott értékelési módszertanok megfelelnek az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

Az értékelés kitért a piaci azonnali árak meghatározására, amely adatok „Összehasonlító” árként kerültek feltüntetésre. A Csoport a befektetési ingatlanok hosszú távú bérbeadási tevékenységét alapul véve az értékelő társaság a hosszú távú szemlélethez illeszkedő DCF módszertan alapján kivitelezett értékelést tartja megfelelő valós érték bemutatásnak.

Szenzitivitás vizsgálat: a hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére

Az ingatlanonkénti értékek az előző táblázatban bemutatott változók alapján a DCF modell értékét vették fel. A modell változóinak elmozdulását teszt alá helyeztük. A DCF modell változóinak az összegződése a kilépési hozamban ér véget és a modell érték másik érzékeny változója az éves bérleti díj. Ezen két modell változó elmozdulásának mátrixából bemutatjuk a modell változók negatív 5%-os és pozitív 5%-os elmozdulásának valós értékelésre, és valós értékre gyakorolt ingatlanonkénti hatását.

Befektetési célú ingatlan	2016			Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-0,5%), Bérleti díj változás teszt (-0,5%)	Kilépési hozam változás teszt (+0,5%), Bérleti díj változás teszt (+0,5%)
	város, utca	Összehasonlító ár	Értékelési technika	DCF modell érték	Kilépéskori hozam		
Budapest, Bég utca 3-5.	8 700 000	DCF modell	8 200 000	7,25%	Iroda 12, Raktár 6	7 800 000	8 600 000
Budapest, Bég utca 4.	3 200 000	DCF modell	3 700 000	7,25%	Iroda 11, Parkoló 100	3 500 000	3 800 000
Budapest, Visegrádi utca 110-112	3 500 000	DCF modell	5 100 000	7,40%	Iroda 10, Parktár 4.5	4 900 000	5 400 000
Budapest, Páva utca 8.	3 500 000	DCF modell	4 700 000	8,00%	Iroda 3.25, Raktár 6	4 500 000	4 900 000
Nagykanizsa, Vár utca 12.	870 000	DCF modell	690 000	9,25%	Iroda3.5, Raktár 2.5	640 000	730 000
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.*	1 800 000	DCF modell	3 600 000	10,0%	Iroda 4, Raktár 3	3 400 000	3 800 000
Budapest, Hattyú utca 14.	14 000 000	DCF modell	14 100 000	7,50%	Iroda 12, Raktár 6	13 300 000	14 800 000
Budapest, Schweidel utca 3.	2 100 000	DCF modell	2 300 000	9,00%	Raktár 3.2	2 100 000	2 400 000
Budapest, Egyenes utca 4.	920 000	DCF modell	1 200 000	9,00%	Ipari csarnok 4.75	1 100 000	1 200 000
Budapest, Mérleg utca 4.	7 300 000	DCF modell	9 200 000	7,25%	Iroda 15.25	8 800 000	9 700 000
Biatorbágy, Tormásrét 2.	700 000	DCF modell	800 000	8,50%	Iroda 4.5, Raktár 4.5	800 000	900 000
Budapest, Bánya u.	2 200 000	DCF modell	1 900 000	8,75%	Iroda 3.5, Műhely 3-3.2	1 800 000	2 000 000
Budapest, Kelénhegyi út 43.**	6 900 000	DCF modell	7 000 000	8,00%	Iroda 13	6 600 000	7 300 000
Budapest, II. Felhívási út	869 000	DCF modell	900 000	8,00%	Iroda 9,5	800 000	900 000

Befektetési célú ingatlan	2015			Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-0,5%), Bérleti díj változás teszt (-0,5%)	Kilépési hozam változás teszt (+0,5%), Bérleti díj változás teszt (+0,5%)
	város, utca	Összehasonlító ár	Értékelési technika	DCF modell érték	Kilépéskori hozam		
Budapest, Bég utca 3-5.	8 100 000	DCF modell	7 600 000	7,75% Iroda 12, Raktár 6	7 200 000	8 000 000	
Budapest, Bég utca 4.	3 300 000	DCF modell	3 400 000	7,75% Iroda 11, Parkoló 10	3 300 000	3 600 000	
Budapest, Visegrádi utca 110-112	2 500 000	DCF modell	4 800 000	7,50% Iroda 10, Raktár 4.5	4 600 000	4 900 000	
Budapest, Páva utca 8.	3 900 000	DCF modell	4 900 000	8,00% Iroda 9, Raktár 6	4 600 000	5 100 000	
Nagykanizsa, Vár utca 12.	890 000	DCF modell	620 000	9,25% Iroda 3.5, Raktár 2.5	590 000	650 000	
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.*	1 200 000	DCF modell	2 500 000	10,25% Iroda 4, Raktár 3	2 800 000	3 100 000	
Budapest, Hattyú utca 14.	12 300 000	DCF modell	13 100 000	7,75% Iroda 10-13, Raktár 1	13 100 000	14 400 000	
Budapest, Schweidel utca 3.	1 800 000	DCF modell	2 300 000	9,00% Raktár 3	2 040 000	2 260 000	
Budapest, Egyenes utca 4.	430 000	DCF modell	1 200 000	9,00% Ipari csarnok 4.5	1 100 000	1 200 000	
Budapest, Mérleg utca 4.	5 900 000	DCF modell	9 000 000	7,50% Iroda 14.5- 15	8 600 000	9 400 000	
Biatorbágy, Tormásrét 2.	700 000	DCF modell	1 200 000	8,75% Iroda 8, Raktár 3.5	1 100 000	1 200 000	
Budapest, Bánya u.	2 700 000	DCF modell	1 800 000	9,00% Iroda 3.5, Raktár 3	1 700 000	1 800 000	
Budapest, Kelénhegyi út 43.**	3 600 000	DCF modell	6 500 000	7,75% Iroda 13,5	6 200 000	6 700 000	
Budapest, II. Felhívízi út	-	-	-	-	-	-	

14 Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanokon végzett érték tartó beruházási ráfordítások

Ingotlanok eredmény terhére elszámolt érték tartó kiadások (CAPEX)	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Ingotlanokon elvégzett új beruházások	(210 804)	(255 904)
Ingotlanokon korábbi években elvégzett beruházások elszámolása	(141 028)	-
	(351 832)	(255 904)

15 Goodwill értékvesztés

Goodwill értékvesztés	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Bekerülési érték	8 063 280	8 063 280
Halmozott értékvesztés	(8 063 280)	(5 914 094)
Év végi egyenleg	-	2 149 186
Bekerülési érték		
Év eleji egyenleg	8 063 280	8 063 280
Leányvállalat értékesítések kivezetett tételek	-	-
Év végi egyenleg	8 063 280	8 063 280
Halmozott értékvesztés		
Év eleji egyenleg	(5 914 094)	(2 440 830)
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	(2 149 186)	(3 473 264)
Halmozott értékvesztés összesen	(8 063 280)	(5 914 094)

Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 2 149 186 EUR (2015: 3,473,262 EUR) összegben értékvesztésről döntött, tekintettel arra, hogy az előző időszaki becslések szerinti cégértékek a 2016. éves valós

értékelés szerinti ingatlan értékekben teljes mértékben megjelennek, az ingatlanok értéke teljes mértékben kifejezi a társaság vezetésének a pénztermelő egységek megtérülő értékét.

	2015.12.31. EUR	Tárgyévben elszámolt értékvesztés	2016.12.31. EUR
Appennin - BP 1047 Zrt.	437 238	(437 238)	-
W-GO 2000 Zrt.	-	-	-
E-Office Zrt. (Budapest, Páva utca 8.)	322 170	(322 170)	-
E-Office Zrt. (Visegrádi utca 110-112.)	294 637	(294 637)	-
E-Office Zrt. (Budapest, Mérleg u. 4)	107 235	(107 235)	-
E-Office Zrt. (XI. Budapest, Kelénhegyi út 43)	979 173	(979 173)	-
Appennin Logisztikai Zrt.	8 733	(8 733)	-
	2 149 186	(2 149 186)	-

A W-GO 2000 Zrt. beolvadással 2019. 09. 30-al megszűnt, jogutód társasága az Appennin E-Office Zrt.

16 Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak

Bruttó érték EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Üzemi gépek
Egyenleg 2014. 12. 31-én	401 209	-
Növekedés	5 717	-
Csökkenés	-	-
Egyenleg 2015. 12. 31-én	406 926	-
Növekedés	-	-
Kivezetés átsorolás miatt	(406 926)	-
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	-

Értékcsökkenés EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Üzemi gépek
Egyenleg 2014. 12. 31-én	(319 428)	(357 323)
Értékcsökkenés	(16 634)	2 709
	-	520 249
Egyenleg 2015. 12. 31-én	(336 062)	(165 636)
Értékcsökkenés	(9 622)	-
Kivezetés átsorolás miatt	345 684	-
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	-

Nettó érték EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Üzemi gépek
Egyenleg 2014. 12. 31-én	81 781	0
Egyenleg 2015. 12. 31-én	70 864	0
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	0

2016-ban a Csoport a korábbi években halmozott és elkülönítve kezelt tárgyi eszközeit és immateriális javait az eredmény terhére kivezette. A kivezetéssel a korábbi években elvégzett beruházásokat eredménybe elszámolta.

Egyéb immateriális javak	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Bruttó érték	3 262	3 262
Halmozott értékcsökkenés	(965)	-
Tárgyidőszaki értékcsökkenés	-	(129)
Átsorolás IAS 40 Befektetett eszközökre	(2 297)	-
	-	3 133

17 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Hitel elengedés	-	3 462 218
Egyéb árfolyamnyereség (veszteség)	1 573	-
Követeléseken és kötelezettségeken realizált árfolyam különbség	(71 666)	-
Devizás árfolyam (veszteség) nyereség	(120 646)	(1 266 224)
	(190 739)	2 195 994

A 2015. december 15- el megvalósult CHF hitel kiváltás eredménye 2015-ben 3 462 218 nyereséget és 1 266 244 elszámolt veszteséget jelentett.

18 Kamatbevételek és kamat ráfordítások

Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Elszámolt kamat bevételek		
Letét és kamatozó betétek kamatai	196	936
Egyéb kapott járó kamatok	17 505	87 015
	17 701	87 951
Elszámolt kamat ráfordítások		
Banki hitelek kamatai	(552 777)	(1 210 460)
Kötvény kamatok	(142 364)	(124 787)
Egyéb kamatok	(144 532)	
	(839 673)	(1 335 247)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(821 972)	(1 247 296)

19 Jövedelemadók, halasztott adó egyenlegek

19.1 Adók az Eredményben

A Csoport a tárgyidőszaki eredmény javára 2016-ban 899 364 EUR, 2015. év eredmény terhére 1 227 460 EUR adót számolt el. Mivel az egyes tranzakciókra vonatkozó adótörvények és előírások értelmezésében vita lehet, a pénzügyi kimutatásokban szereplő adóegyenlegeket a későbbiekben az adóhatóság eljárásában megváltoztathatja.

Jövedelemadók	2016.12.31.-én végződő üzleti évre	2015.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Társasági adó	(50 690)	(105 463)
Helyi iparűzési adó	(89 510)	(77 024)
Halasztott adó bevétel (ráfordítás)	1 050 563	(1 044 973)
Nyereségadók összesen	910 363	(1 227 460)

Tárgyévi adó levezetése	2016.12.31.-én végződő üzleti évre	2015.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR

Adózás előtti eredmény	1 696 915,00	2 428 795,00
Egyéb átfogó adózás előtti eredmény	-	-

Kalkulált társasági adó 10%	(169 692,00)	(242 880,00)
Társasági adó módosító tételek, adózás típus (minimum adó kötelezettség) miatti eltérés	186 661,00	98 430,00
Magyar adó törvény szerint kalkulált tárgydíszaki adó	(50 690,00)	(105 463,00)

Halasztott adó eszköz kivezetése	(52 670,00)	(7 579,00)
Halasztott adó kötelezettség kivezetése	1 210 811,00	(892 944,00)
Halasztott adó kötelezettség képzése	(124 547,00)	
Helyi iparűzési adó	(89 510,00)	(77 024,00)
Éves fizetendő jövedelemeadó	910 363,00	(1 227 460,00)

Alkalmazott adó mértékek	2016.12.31.-én végződő üzleti évre	2015.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR

Társasági nyereségadó ráta 500 millió forint adó alapig	10%	10%
Társasági nyereségadó ráta 500 millió forint adó alap felett	19%	19%
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó 2017. 01.01-től	9%	-

19.2 Halasztott adó eszközök a mérlegben

Halasztott adó eszközök	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Nyitó egyenleg	52 670	60 249
<i>elszámolás:</i>		
Előzőleg elszámolt halasztott adó eszköz kivételese időszaki eredmény terhére	(52 670)	(7 579)
Curlington Kft.	(51 009)	
Appeninn Solaris Zrt.	(1 661)	
Időszaki eredménnyel szemben elszámolt növekmény	-	-
Záró egyenleg	-	52 670
Ebből:		
Curlington Kft.	-	51 009
Appeninn Solaris Zrt.	-	1 661

19.3 Adó kötelezettségek a mérlegben

Adó kötelezettségek	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
ÁFA kötelezettség	108 745	128 153
Társasági adó kötelezettség	23 606	42 501
Építményadó kötelezettség	94 650	14 988
Helyi iparűzési adó kötelezettség	13 355	8 707
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	-	877
Egyéb adókötelezettség	-	9 103
Összesen	240 356	204 329

19.4 Halasztott adó kötelezettségek a mérlegben

A Csoport halasztott adó követelés és kötelezettségének változását a következő táblázat mutatja:

Halasztott adó kötelezettségek	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Nyitó egyenleg	2 787 609	1 894 665
<i>elszámolás:</i>		
Előző időszaki halasztott adó kötelezettség kivételese (eredményben nyereség)	(1 210 811)	-
Időszaki eredménnyel szemben képzett (eredményben veszteség)	124 547	892 944
Összesen	1 701 345	2 787 609
ebből:		
Appeninn - BP1047 Zrt.	65 426	68 322
Appeninn E-Office Zrt.	1 385 131	2 534 230
Appeninn Logisztikai Zrt.	26 125	8 891
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	2 064	19 376
Bertex Kft.	38 145	79 650
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	88 962	77 140
Curlington Kft.	61 257	-
Felhívás Appen Kft.	34 234	-

Halasztott adó eszközök és kötelezettségek mérleg szerinti egyenleg levezetése

A Csoport az IFRS-ek szerinti pénzügyi kimutatásaiban a halasztott adó eszközöket és kötelezettségeket megjeleníti. A halasztott adó meghatározása a mérleg szerinti eredmény módszerrel történik. A mérleg a következő cégekkel kapcsolatban tartalmaz halasztott adó egyenlegeket.

A Társaságok adó mérlegének levezetése

	Beszámoló szerinti egyenleg	Appennin Angel Kft.	Appennin - BP 1047 Zrt.	Appennin E-Office Zrt.	Appennin Logisztikai Zrt.	Appennin Solaris Zrt.	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Bertex Kft.	Curlington Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Felhévíz Appen Kft.	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú	62 040 000	-	(774 863)	(37 406 334)	(321 657)	-	(21 893)	(427 587)	(275 925)	(929 352)	(380 382)	21 502 007	(40 537 993)	
Vevő és egyéb követelések	2 670 976	-	47 912	136 413	3 736	-	(1 035)	3 749	76 706	61 859	-	3 000 316	329 340	
Felhalmozott eredmény	3 593 576	-	-	20 345 740	27 642	-	-	-	103 765	217 610	-	24 288 333	20 694 757	
Hitelek	33 793 160	-	-	2 665 632	-	-	-	-	-	-	-	36 458 792	2 665 632	
Szállító és egyéb kötelezettségek	1 273 485	-	-	(1 216 041)	-	-	-	-	(585 175)	(338 583)	-	(866 314)	(2 139 799)	
Passzív elhatárolások és céltartalékc	996 059	-	-	84 249	-	-	-	-	-	-	-	1 080 308	84 249	
Összevont adó alap:		-	(726 951)	(15 390 341)	(290 279)		(22 928)	(423 838)	(680 629)	(988 466)	(380 382)		(18 903 814)	
Számított halasztott adó eszköz:			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Számított halasztott adó kötelezettség:			(65 426)	(1 385 131)	(26 125)	-	(2 064)	(38 145)	(61 257)	(88 962)	(34 234)	-	-	(1 701 344)
Nyitó halasztott adó Eszköz			-	-	-	1 661	-	-	51 009	-	-	-	-	52 670
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó eszköz kivezetés			-	-	-	(1 661)	-	-	(51 009)	-	-	-	-	(52 670)
Záró halasztott adó eszköz			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nyitó halasztott adó kötelezettség			(68 322)	(2 534 230)	(8 891)	-	(19 376)	(79 650)	-	(77 140)	-	-	-	(2 787 609)
Eredmény javára kivezetett halasztott adó kötelezettség			2 896	1 149 099	-	-	17 312	41 505	-	-	-	-	-	1 210 812
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó kötelezettség			-	-	(17 234)	-	-	-	(61 257)	(11 822)	(34 234)	-	-	(124 547)
Záró halasztott adó kötelezettség			(65 426)	(1 385 131)	(26 125)	-	(2 064)	(38 145)	(61 257)	(88 962)	(34 234)	-	-	(1 701 344)

A Társaságok 2016. 12. 31-én halmozott adó vesztesége, amely értékekből a halasztott adó kalkulációnál a befektetési célú ingatlanokon elszámolandó halasztott adó kötelezettségek csökkenthetőek voltak. A halasztott adó veszteségek felhasználási lehetősége a keletkezésük évében hatályos szabály szerinti, a felhasználás sorrendje FIFO.

Keletkezés éve	Appennin Angel Kft.	Appennin - BP 1047 Zrt.	Appennin E-Office Zrt.	Appennin Logisztikai Zrt.	Appennin Solaris Zrt.	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Bertex Kft.	Curlington Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.
2007	-	-	(46 775)	-	-	-	-	(41 570)	-
2008	-	-	-	-	-	-	-	(37 461)	-
2009	-	-	-	-	-	-	-	(11 060)	-
2010	-	-	-	-	-	-	-	(27 699)	-
2011	-	-	(2 250 794)	(24 900)	-	-	-	-	-
2012	-	-	(1 401 006)	(2 743)	-	-	-	(21 574)	-
2013	-	-	(9 518 201)	-	(34 519)	340 600	-	(43 431)	(20 822)
2014	-	-	(2 872 478)	-	(22 291)	(3 085 416)	-	-	(101 080)
2015	(2 164)	-	(4 256 485)	-	(114 825)	-	-	-	(95 708)
2016	(2 717)	-	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	(4 881)	-	(20 345 740)	(27 642)	(171 635)	(2 744 816)	-	(103 765)	(217 610)

20 Nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény és tőke tételek

Nem ellenőrző részesedések	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Nyitó érték	741 962	-
Tárgyidőszaki eredmény	99 411	34 214
ebből:		
W-GO 2000 Zrt.	77 560	
Appenninn E-Office Zrt.	21 851	-
Tulajdonosi részesedés értékesítésének eredménye	-	707 748
	841 373	741 962

A Csoport a W-GO Zrt.-ben lévő 100%-os részesedéséből 40%-ot értékesített 2015. év decemberében. A W-GO Zrt. 2016. szeptember 30-ai beolvadt az Appenninn E-Office Zrt.-be, amelyben a Lehn Consulting Zrt. kisebbségi részesedése 1/730-at arányú tulajdonrészt szerzett az Appenninn E-Office Zrt. összeolvadás és tőkeemelését követően. 2016-ban a kisebbségi eredményre az első kilenc hónapban a W-GO 2000 Zrt.-ben lévő 40%-os részesedés 77 560 EUR, az október- december hónapokban az Appenninn E-Office Zrt.-ből való részesedés 21 851 EUR Eredményt jelentett.

2017-ben az Appenninn Nyrt tőkeemelését hajtott végre az Appenninn E-Office Zrt.-ben. A LEHN Consulting Ag. részesedése a tőke emelés után 1/830-ad részre változott.

A W-GO Zrt. 2015. évi eredménye 2 081 335 EUR. A részesedés értékesítését követően a tárgyévi eredmény 85 534 EUR, melyből 40%, 34 214 EUR jut a nem ellenőrző részesedésre. A W-GO Zrt. saját tőkéje 2015.12.31-én 1 854 904 EUR, melyből a nem ellenőrző részesedésre 741 962 EUR jutott.

21 Egy részvényre jutó eredmény (EPS) és nettó eszköz érték

21.1 EPS

Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény folytatódó tevékenységből	2 507 867	1 167 121
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény megszűnő tevékenységből	-	-
Forgalomban lévő tőzsrészesvények súlyozott átlagos darabszáma	30 488 603	34 097 756
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (EUR centben)	8,23	3,42
Egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből (EUR centben)	-	-
Hígított tőzsrészesvények súlyozott átlagos darabszáma	30 488 603	34 097 756
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény folytatódó tevékenységből (EUR-ban)	8,23	3,42
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény megszűnő tevékenységből (EUR-ban)	-	-

A Társaság nem rendelkezett részvény opciós szerződéssel, ezért az Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megegyeztek.

21.2 Egy részvényre jutó nettó eszközérték

Egy részvényre jutó nettó eszközérték	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	27 481 469	20 857 876
Tőzsrészesvények száma mérlegfordulónapon Darab	39 800 000	36 500 000
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	0,69	0,57

22 Egyéb hosszú és rövid lejáratú követelések

Egyéb hosszú lejáratú követelések	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Lehn Consulting Ag.- val szemben: Üzletrész értékesítéséből eredő követelés	945 700	1 090 591
	945 700	1 090 591

A Csoport 2015-ben értékesítette a W-GO 2000 Zrt. részesedését 40%-át, a vételárát a vevő 10 év alatt fizeti meg. Az összeget diszkontálva mutatja ki a Csoport az alkalmazott diszkontráta 3%.

Egyéb rövid lejáratú követelések	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
LEHN Consulting Ag. Részesedés vételár	310 851	157 533
Saját részvény értékesítéséből származó követelés	2 053 726	-
Adó követelések egyenlege	15 501	120 108
Adott előlegek, óvadékok	21 029	27 778
Egyéb követelések	2 868	41 330
	2 403 975	346 749

A saját részvények értékesítése 2017-ben a vevő váltójával került megtérítésre. A váltó fedezettségét az Igazgatótanács vizsgálta, és egyrészt a részvények elidegenítési tilalom alatt állnak a váltó térüléséig, másrészt a váltó kötelezettje képes a váltó összegének megfelelő eszköz határidőben történő szolgáltatására.

23 Készletek

Készletek	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Elfekvő készletek	-	3 737

A Csoport az elfekvő készleteket eredmény terhére kivezette.

24 Vevő követelések

Vevő követelések	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Vevő követelések bruttó értéke:	572 107	614 773
ebből EUR	8 230	-
ebből nem EUR	563 877	563 877
Nem lejárt vevő követelések:	-	97 535
Lejárt vevő követelések:	268 101	517 238
ebből:		
0-30 napja esedékes	75 201	140 046
30-60 napja esedékes	37 674	50 744
61- 90 napja esedékes	19 565	10 077
91- napot meghaladóan esedékes	135 661	316 371
Vevő értékvesztés nyitó egyenleg	(276 622)	(237 008)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	(126 101)	(87 966)
Tárgyidőszakban visszaírt értékvesztés	97 616	48 352
Vevő értékvesztések záró egyenlege:	<u>(305 107)</u>	<u>(276 622)</u>

25 Egyéb rövid lejáratú követelések

Egyéb rövid lejáratú követelések	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Building Celaning Zrt.	88 170	191 620
WBO Zrt. "törölt"	-	141 701
Mikepércsi út 132 Kft.	103 900	63 970
Hattyúház Társasház Közösség	6 430	167 587
Egyéb kölcsönök	-	11 331
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	(109 824)	(211 281)
Nyújtott kölcsön tőke és kamat követelés LEHN Consulting	196 658	-
Nyújtott kölcsönök kamat követelése	11 237	-
	296 571	364 928

2016-ban az adott kölcsönökre a Building Cleaning Zrt. a Hattyúház Társasház közösség és a LEHN Consulting Ag. esetében MNB „ 1,5%-os kamat elszámolása történt. Az adott kölcsönök rövid távú térülését az Igazgatótanács vizsgálta, és a WBO Zrt. törölt cég követeléseire 100%-ban elszámolt értékvesztést, majd kivezetést végzett el. A Társaság a Mikepércsi út 132 Kft.-vel szembeni követelésekre és kamatokra 100%-os értékvesztést számot el.

26 Elhatárolások

Elhatárolások	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	32 112	18 448
Számlázott, nem tárgydőszaki költségek elhatárolása	14 262	64 879
Tárgydőszaki járó kamat elhatárolása	-	6 840
	46 374	90 167

27 Pénz és pénzeszköz egyenértékes

Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Pénztár HUF	29 707	70 727
Pénztár EUR	593	6 343
Bankszámla pénz HUF	734 080	209 838
Bankszámla pénz EUR	387 496	131 861
	1 151 876	418 769

28 Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Appeninn Solaris Zrt. Nyitó egyenlege	64 272	64 272
Tárgyidőszakban értékesített ingatlan	(64 272)	-
Appeninn Credit Zrt. Pénzügyi vállalkozási jogok	462 993	-
	462 993	64 272

2015. év során a Csoport üzletrész adás-vételi szerződést írt alá a Solaris Kft. fennmaradó ingatlanjának értékesítésére vonatkozóan. Az adás-vétel 2016 I. negyedévben zárult le (a térült vételár 2016-ban 64.272 EUR).

A Tárgyidőszakban a Csoport az Appeninn Credit Zrt. 100%-os részesedését szerezte meg, amely részesedés értékét pénzügyi vállalat működési környezete és személyzete, pénzügyi vállalkozás MNB engedély, pénzügyi vállalkozás tevékenységét rögzítő saját jogú szoftver használati jog (AdviseSoft) és a gazdálkodási adatot képezik. A befektetés értékesítése az Igazgatótanács részéről aktívan folyik.

29 Jegyzett tőke változások

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 3.980.000 ezer HUF (2015: 35 500 ezer HUF) , amely 39.800 ezer darab (2015: 36 500 ezer db) egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll. A Társaság 2016. május 20-i közgyűlési határozata alapján 3 300 ezer darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2016. 06. 23-án bejegyzett.

Appeninn Nyrt. Részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN	HU0000102132
forgalomban tartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. Részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010.07.02
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa 1022 Bég utca 3-5.
Forgalomban tartott részvények száma 2016. 12. 31.	39 800 000

Jegyzett tőke	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR

Kibocsátott és tulajdonosok által megtérített törzsrészesvények névértéken:

Nyitó érték	11 850 483	11 850 483
Kibocsátás 206. 05. 20.	1 042 588	-
Záró érték	12 893 071	11 850 483

	2016.12.31.	2015.12.31.
--	-------------	-------------

Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészesvények mennyiége (DB) :

Nyitó érték (darab)	36 500 000	36 500 000
Kibocsátás (darab)	3 300 000	-
Záró érték (darab)	39 800 000	36 500 000

Prezentálási pénznemre számítások:

HUF - EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyam értéke:	308,00	308,00
Kibocsátás 2016. 05. 20. (MNB) árfolyam:	316,52	
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke:	308,69	308,00
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték	3 650 000	3 650 000
Kibocsátás 206. 05. 20.	330 000	-
Záró érték	3 980 000	3 650 000

30 Visszavásárolt saját részesvények

Visszavásárolt saját részesvények	2016.12.31.		2015.12.31.	
	EUR	DB	EUR	DB
	bekerülési érték	mennyiség (db)	bekerülési érték	mennyiség (db)
Nyitó érték	2 370 330	2 814 280	2 643 620	2 746 946
Saját részesvény szerzési műveletek :	1 376 372	1 846 089	1 342 257	67 334
Saját részesvény elidegenítési műveletek:	(3 511 839)	(4 347 347)	(1 615 547)	
Záró érték	234 863	313 022	2 370 330	2 814 280
amely az allábbi csoport tagoknál került elhelyezésre:				
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	216 112	285 470	2 354 542	2 795 535
Felhívás Appen Kft.	18 751	27 552	-	-

31 Tőketartalék

Tartalékok	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Ázsios részesvény kibocsátás nyitó érték	10 081 366	10 081 366
Ázsios részesvény kibocsátás 2016.05. 20.	1 148 319	-
	11 229 685	10 081 366

32 Eredménytartalék

	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Nyitó érték	1 296 357	(599 104)
<i>éves változások:</i>		
Tárgyidőszaki eredmény	2 507 867	1 167 121
Részesedés elidegenítésének eredménye		574 552
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	157 088
Saját részvény elidegenítésének nyeresége (ves:	(210 648)	(3 300)
		-
	3 593 576	1 296 357

33 Hitelek

Finanszírozó bank	Elsődleges adós társaság	2015 Rövid lejárat EUR	Éven túli lejárat EUR
OTP Bank Zrt.	Curlington Kft	19 992	113 288
Takarékbank	Szent László Téri Szolgáltató Ház	99 556	324 026
Takarékbank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	-	-
K&H Bank Zrt.	Appennin BP 1047	137 457	790 447
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet	Appennin-Logisztika Zrt	38 583	268 678
Oberbank AG	Bertex Zrt	41 668	473 033
ERSTE Bank Zrt.	Appennin E-Office	200 427	5 106 006
ERSTE Bank Zrt.	Appennin E-Office	983 695	25 196 304
Összesen:		1 521 378	32 271 782

Finanszírozó bank	Finanszírozás devizanem	Nyitott egyenleg a nyújtás devizanemében	Kamat margin	Lejárat	Biztíthatóságok
OTP Bank Zrt.	HUF	41 453	2,5% fix.	2023.08.30	Értékpapír óvadék (kolcsón 20%-a), Keretbiztosítéki ingatlan jelzálog
Takarékbank	HUF	131 742	3 havi EURIBOR+RKV+1,9%	2021.05.17	Vételi jog, jelzálog (350 Mio), opciós jog, követelésen alapított zálog, engedményezési szerződés, 6 havi
Takarékbank Zrt.	HUF	-	3 MBUBOR+ 3,0%	2021.03.31	Vételi jog, jelzálog (350 Mio), opciós jog, követelésen alapított zálog, engedményezési szerződés, 6 havi adósságszolgálat, biztosítás zálog, felhatalmazás, árbevétel
K&H Bank Zrt.	HUF	288 597	1,7% fix.	2023.07.05	Appennin Nyrt készfizető kezesség, ingatlan terhelő zálog, ingó
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet	HUF	95 564	1 havi BUBOR+2,5%	2023.06.15	ingatlan terhelő zálog, követelésen alapított zálog, felhatalmazás
Oberbank AG	EUR	514 701	1 havi EURIBOR+2,5%	2031.10.31	ingatlan jelzálog, követelésen alapított jelzálog, felhatalmazás, biztosítás engedményezés
ERSTE Bank Zrt.	EUR	5 306 434	3 havi EURIBOR (min. 0)+3,5%	2025.03.31	ingatlan jelzálog (Bécs utca), követelésen alapított zálog, 3 havi adósságszolgálat (96.000 EUR), Appennin Nyrt, Lehn készfizető
ERSTE Bank Zrt.	EUR	26 179 998	3 havi EURIBOR (min. 0)+2,5%	2025.03.31	cég részvényein óvadék a bank javára, Appennin Nyrt készfizető kezesség, követelésen alapított zálog, ingatlan jelzálog, ingó

34 Rövid lejáratra kapott vállalati kölcsönök

Kölcsönt nyújtó vállalkozás	Lejárat	Kötelezett	Kamat	Devizanem	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Lehn Consult AG.	Határozatlan		5,00%	CHF		75 656
						75 656

35 Saját kibocsátású kötvény tartozások

ISIN azonosító	HU0000356639	HU0000354337
Kötvény elnevezése:	Appennin Nyrt. kamatozó EURO kötvény	Appennin Nyrt. kamatozó kötvény
Kötvény rövid neve:	Appennin Nyrt. EUR kötvény	Appennin Nyrt. kötvény
Kötvény névértéke:	10.000,- EUR	10.000,- HUF
Kötvény darabszáma:	150	15 000
Össznévérték:	1.500.000,- EUR	150.000.000,- HUF
Forgalomba hozatal módja:	Jegyzés	zártkörű
Forgalomba hozatal jellege:	zártkörű (Tpt. 14. § (1) c) pont)	dematerializált
Jegyzési időszak:	2015. szeptember 2. – 2015. szeptember 10.	-
Futamidő:	3 év (2015. szeptember 11. - 2018. szeptember 10.)	3 év (2014. február 26. - 2017. február 26.)
Kötvény lejárat:	2018. szeptember 10.	2017. február 26.
Kamat mértéke:	éves 7,5 %	éves 5%
Kamatfizetés időpontja:	évente, 09. hó 10. napján	évente, 02. hó 26. napján
Kötvény előállítása:	dematerializált	dematerializált
Átruházási korlátozás:	Nincs	Nincs
Értéknap:	2015. szeptember 11.	2014. február 26.
Kibocsátás céja:	Pótlólagos tőkeforrásbevonása	Pótlólagos tőkeforrásbevonása

Forgalomban tartott és visszavásárolt kötvények névértéke

	HU0000356639		HU0000354337		Kötvény tartozások Összesen EUR
	EUR kötvény EUR értéken	DB	HUF kötvény HUF értéken	DB	
Kibocsátás 2014. 02.26.	-	-	150 000 000	15 000	
Visszavásárolt 2014.	-	-	(53 970 000)	(5 397)	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2014. 12. 31.	-	-	96 030 000	9 603	304 964
Kibocsátás 2015. 09.10.	1 500 000	150	-	-	
Visszavásárolt 2015.	-	-	-	-	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2015. 12. 31.	1 500 000	150	96 030 000	9 603	1 806 688
Visszavásárlás 2016.06. 09.			(24 000 000)	(2 400)	
Apport teljesítése kötvény átruházással 2016.05.20.	(900 000)	(90)	(1 000 000)	(100)	
Visszavásárlás 2016. 12. 14.	(400 000)	(40)			
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2016. 12. 31.	200 000	20	71 030 000	7 103	428 378

A Társaságnál lévő saját kötvényeit a Társaság nem szándékozik tovább értékesíteni, ezért a kapcsolódó kötelezettségek (tőke és kamat) a társaságnál lévő kötvény tételekre a beszámolóban nem jelenik meg kötelezettség és eredmény terhére. A Társaság a 2017. februári tőke és kamat kötelezettségeit teljesítette.

36 Bérlők által teljesített letétek

Bérlői letétek	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Nyitó	770 976	797 160
Új bérbeadási eseménykor befolyt tételek	165 658	780
Bérlési jogviszonyok megszűnésével elszámolt t	(77 769)	(22 273)
Leányvállalat értékesítésekor megszűnt tételek		(4 691)
	858 865	770 976

37 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Üzletrész vételár kötelezettség	254 431	252 724
LEHN Consulting AG. által nyújtott garancia díj	158 599	6 301
LEHN Consulting AG. tőke kötelezettség	256 337	276 587
LEHN Consulting AG. kamat kötelezettség	7 555	28 259
Building Cleaning Zrt. Részére saját részvéennyel telejsíter	198 456	197 125
Előlegek	271	32 206
Illeték kötelezettség	24 856	642
Utólagos elszámolásra ügyvezetők által teljesített tételek	21 320	21 116
Személyi jellegű bérkifizetési kötelezettség	382	1 218
Egyéb kötelezettségek	-	72 930
	922 207	889 108

Az kimutatott 252.724 EUR üzletrész vételár kötelezettség a Tavig Kft. és a Curlington Kft. megszerzésekor keletkezett, amely társaságoknak az Appennin E-Office Zrt. a jogutód vállalata. A Tavig Kft. esetében a vételár 1.700.000 db részvény volt, a Curlington Kft.-nél 7.247 eFt. A Csoport leányvállalata (E-Office Zrt.) a Building Cleaning Zrt.-vel szembeni kötelezettségeit részvény transzferrel kívánja teljesíteni, a tranzakció fordulónapig nem valósult meg.

38 Szállítói kötelezettségek

Szállítói kötelezettségek	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Szállítói kötelezettségek	351 278	603 598
fizetendő szállítók lejárat szerint:		
Összeg / 1- 30 nap		
Összeg / 31- 60 nap	152	
Összeg / 61- 90 nap	14 660	
Összeg / 91- 180 nap	9 848	
Összeg / 181- 360 nap	20 026	
Összeg / 361- nap	29 102	
	351 278	603 598

39 Passzív időbeli elhatárolások és céltartalékok

Passzív elhatárolások és céltartalékok	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Költségek, ráfordítások elhatárolása	120 383	189 461
Fizetendő kamatok elhatárolása	14 301	55 105
Tértés nélküli eszköz elhatárolása	9 704	18 278
Bevételek passzív elhatárolása	387 714	4 814
Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatárolása Kecskeméti ingatlanra	379 708	-
Peres ügyekre képzett céltartalék	84 249	-
	996 059	267 658

40 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

A konszolidációba be nem vont, de kapcsolts felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérlegsorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek.

41 Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

	2015 (eHUF/év/fő)	2014 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (6 fő)*	300	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	400	400

*Az Igazgató tanács tagjai közül 3 tag audit bizottsági tag is, ők kizárólag a 400 eHUF/év díjazásban részesülnek.

42 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.

Maximális kockázat bemutatása

Maximális követelés kitettségg	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
		EUR	EUR
Vevő követelések	24	267 000	338 151
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	2 403 976	346 749
Rövid lejáratra adott kölcsönök	25	296 571	364 928
Elhatárolások	26	46 374	90 167
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	27	1 151 876	418 769
Forgóeszközök összesen	-	4 165 797	1 562 501
		8 331 594	3 121 265

Maximális kötelezettség kitettségg	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
		EUR	EUR
Hosszú lejáratú bankhitelek	34	-	75 656
Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök	35	200 000	1 806 688
Saját kibocsátású kötvény tartozások	36	858 865	770 976
Bérlők által teljesített letétek	19	1 701 345	2 787 609
Rövid lejáratú bankhitelek	33	1 521 378	1 294 250
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37	922 207	889 108
Szállítói kötelezettségek	38	351 278	603 598
Saját kibocsátású kötvény tartozások	35	228 378	-
Adó kötelezettségek	19	240 356	204 329
Passzív elhatárolások és céltartalékok	39	996 059	267 658
		7 019 866	8 699 872

Bérelti díj kockázat:

A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérelti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérelti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti

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

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. Az Appennin Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2015-ben lezárt sikeres átstrukturálását követően.

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Csoport az alábbi árfolyamokon végezte. A Csoport a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az Átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta.

Árfolyam típus	2016.12.31.	2015.12.31.
Záró	311,02	311,46
Átlag	313,12	313,12

A tranzakciós devizák köre a HUF, árfolyamkitettségenket ezen deviza változásainak számszerűsítésével végeztük.

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységet 2016. éves mérleg alapján:

Mérleg	2016.12.31.	
	EUR	HUF
Pénzügyi eszközök		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok		
Üzleti vagy cégérték (goodwill)		-
Egyéb immateriális javak		-
Tárgyi eszközök		-
Halasztott adó eszközök		-
Egyéb hosszú lejáratú követelések		945 700
Befektetett eszközök összesen	0	945 700
Készletek		-
Vevő követelések	8 230	258 770
Egyéb rövid lejáratú követelések		2 403 976
Rövid lejáratra adott kölcsönök		296 571
Elhatárolások		46 374
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	388 089	763 787
Forgóeszközök összesen	396 319	3 769 478
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		462 993
Eszközök összesen	396 319	5 178 171

Mérleg		
	EUR	HUF
Pénzügyi tételek		
Jegyzett tőke		
Visszavásárolt saját részvények		
Tartalékok		
Felhalmozott eredmény		
A Társaság részvényeseire jutó tőke	0	0
Nem ellenőrző részesedések		
Tőke és tartalékok összesen	0	0
Hosszú lejáratú bankhitelek	30 775 343	1 496 439
Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök		-
Saját kibocsátású kötvény tartozások	200 000	-
Bérlők által teljesített letétek	297 761	561 104
Halasztott adó kötelezettségek		
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	31 273 104	2 057 543
Rövid lejáratú bankhitelek	1 225 790	295 588
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	93 725	828 482
Szállítói kötelezettségek		351 278
Saját kibocsátású kötvény tartozások		228 378
Adó kötelezettségek		240 356
Passzív elhatárolások és céltartalékok		996 059
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 319 515	2 940 141
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz kapcsolódó kötelezettségek		-
Kötelezettségek összesen	32 592 619	4 997 684
Tőke és források összesen	32 592 619	4 997 684
Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	32 196 300	-180 487

Árfolyam változások	Árfolyam	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredmény hatás EUR
-5%	0,00305		(0,00016)		(29)
-1%	0,00029		(0,00293)		(528)
2016. 12. 31. MNB	0,00322		-	(180 487)	-
+1%	0,00325		0,00003		6
+5%	0,00338		0,00016		29

Kamatlábkockázat:

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2015. december 31-én hitelei után átlagosan

3,0 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

Kamat környezet:	2,5%	3,0%	3,5%
Fizetendő kamat:	201 261	0	-201 261

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 pénzintézeteknél 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, 2014. és 2015. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2015. és 2014. december 31-re vonatkozóan:

2015. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	2 629 497	9 203 240	31 162 159	42 994 895	7 765 500	35 229 395
Bérlői letétek	0	0	770 976	0	770 976	0	770 976
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	1 495 494	0	0	1 495 494	0	1 495 494
Adókötelezettségek	0	201 503	0	0	201 503	0	201 503
Pénzügyi kötelezettségek	0	4 326 494	9 974 216	31 162 159	45 462 868	7 765 500	37 697 368

43 Tőkekockázat kezelése

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

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

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

44 Beszámolási időszakot követő lényeges események

A fordulónapot követően nem történt lényeges. esemény. A Csoport tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

45 Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2016. december 31-el végződő üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi auditált magyar számviteli törvény szerint összeállított anya- és leányvállalati beszámolók képezték. Ezen beszámolók összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Szilasi Zoltán (regisztrációs szám: 197528).

A magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg a **Csoport. Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása csak a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő konszolidált beszámoló elkészítésére terjedt ki.** Az IFRS beszámoló elkészítéséért felelős számviteli szakértő munkája nem terjedt ki a konszolidálásba bevont Csoportok könyvitelére, különösen a számviteli politika, a könyvviteli elszámolások, a beszámolóalkészítés rendszerének, a számlarend illetve a könyvvezetéshez szükséges szabályzatok, szabályzatok elkészítésére, továbbá a főkönyvi nyilvántartások vezetésre (kiemelten az elszámolások, az egyedi beszámolóknak szereplő adatok jogszerűségének, szabályszerűségének, megbízhatóságának, bizonylatokkal való alátámasztottságának elkészítését). Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Lénárt Anita (regisztrációs szám: 186427).

46 Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A tárgyévi üzleti évre vonatkozó IFRS konszolidált beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj összege 5.000 e. Ft + áfa. A könyvvizsgáló további, egyéb szolgáltatásokért felszámított díjai:

- Appenninn Nyrt. egyedi vállalat könyvvizsgálatának díja 1.000 e Ft + áfa
- Appenninn Nyrt egyedi vállalat IFRS áttérési nyitó vállalat könyvvizsgálati jelentés díja 500 e Ft + áfa

47 Beszámolók jóváhagyása

Az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2017. március 23-án megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

48 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 Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2017. március 23.

Prutkay Zoltán

Székely Gábor

Igazgatótanács tagja

Audit bizottság elnök