

# APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYRT.

## Anyavállalati Éves Jelentés

2017. december 31.

**nem konszolidált**, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített magyar nyelvű éves beszámoló a 2017. december 31-én végződő évre.

A könyvvizsgáló jelentése a 45. oldalas pénzügyi kimutatásokra vonatkozik.

Budapest, 2018. 03. 26.

Prutkay Zoltán  
audit bizottság tagjaként

Székely Gábor  
audit bizottság elnöke

#### Általános információk

Az **Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.** 2009. december 01. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 07. napján a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámmon jegyezte be. 2011.05.19-én, átalakulás során, a Rotux Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045553) beolvadt az Appenninn Nyrt. társaságba.

A Társaság székhelye: 1022. Budapest, Bég u. 3-5.  
Internetes honlap címe: <http://www.appenninn.hu>

Fő tevékenységi köre: TEÁOR '08 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
Működési forma: Nyilvánosam működő részvénytársaság  
Adószám: 11683991-2-41  
Cégjegyzékszám: 01-10-046538

A társaság jegyzett tőkéje: 2017.12. 31. jegyzett tőke összege 4.089.255 ezer forint, ami 40.892.545 db a HU0000102132 azonosítóval ellátott egyenként 100 forint névértékű tőzsrészvényből áll. 2017-ben a 2017. 12. 01.-i közgyűlési határozat alapján a forgalomba hozott részvények 109.255 db-al nőttek.

Társaság részvényeinek forgalmazása:  
A részvények forgalomban tartását a Budapesti Értéktőzsde Zrt. látja el.  
Társaság irányítása: Igazgatótanács (2010.03.12.)

Igazgatótanács tagjai - képviseleti jog (kezdeté-vége):

ifj. Ádámosi György - együttes (2017.12. 21.-től.)  
Juhász Sándor - együttes (2017.12.21.-től)  
Székely Gábor – együttes (2013.04.13.-től)  
Prutkay Zoltán - együttes (2015.05.18.-től)  
Kovács Attila Gábor - együttes (2016.04.15.-től)

Éder Lőrinc – együttes (2013.04.12.- 2017.12.21.)  
Szabó Balázs – együttes (2013.04.12.- 2017. 12.21.)  
ifj. Ádámosi György - önálló (2014.08.05-2017.12.21.)

Beszámoló aláírására jogosult személy neve és lakóhelye:  
Székely Gábor – együttes (2750 Nagykőrös, Filő L. u. 20.),  
mint az Audit bizottság elnöke  
Prutkay Zoltán - együttes (1101 Budapest, Albertirsai út 6.),  
mint az Igazgatótanács tagjai

A társaság könyvelője: KAT Zrt. 1022. Budapest, Bég u. 3-5.  
A társaság könyvvizsgálója: MOBILCONSULT Könyvvizsgáló és gazdasági Tanácsadó Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-079760, cím: 1106, Bp. Fehér út 10. (WhiteOffice Center, II. em/206.) kamarai nyilvántartási szám: 001168 személyében felelős könyvvizsgáló Nagy Judit (cím: Budapest 1165, Vak Bottyán utca 25., kamarai tagsági igazolvány szám: 007070)

Beszámolóban figyelembe vett események záró napja: 2018. 03. 26.

#### Tartalomjegyzék

Átfogó eredménykimutatás	3. oldal
Pénzügyi helyzet kimutatás	4. oldal
Cash flow kimutatás	5. oldal
Kimutatás a saját tőke változásairól	6. oldal
Első IFRS alkalmazás bemutatása, egyeztetések	7. oldal
Kiegészítő megjegyzések az éves beszámolóhoz	7 -45. oldalak

## 1 Jövedelemkimutatások

a 2017. december 1- 31. időszakról és összehasonlító időszakról

	Jegyzet	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
<b>Folytatódó tevékenységek</b>			
Ingatlan bérbeadási tevékenységek bevételei	8. 1	156 623	82 210
Ingatlan üzemeltetési költségek	8. 1	(13 937)	(13 194)
		142 686	69 016
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	8. 1	63 000	59 000
Adminisztrációs, és szolgáltatási díjak, költségek, bérek	8. 1	(56 759)	(52 529)
		6 241	6 471
<b>Tevékenységek közvetlen fedezete</b>		<b>148 927</b>	<b>75 487</b>
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8. 2	158 276	52 295
Leányvállalatok értékesítésének és értékelésének nyeresége (vesztése)	8. 3.3	(162 848)	72 176
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	8. 4.1	(17 588)	(22 422)
Kapott osztalék	8. 5	-	195 000
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)**</b>		<b>126 767</b>	<b>372 536</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	8. 6	(640)	(507)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	8. 7	(2 227)	(9 305)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	8. 8	19 213	48 430
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>143 113</b>	<b>411 154</b>
Jövedelemadók	8. 9.1	(11 957)	(13 359)
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>131 156</b>	<b>397 795</b>
Egyéb átfogó eredmény		-	-
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>		<b>131 156</b>	<b>397 795</b>
<b>Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény (forint)</b>	<b>8. 10</b>	<b>3,21</b>	<b>9,99</b>
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték (forint)</b>	<b>8. 10</b>	<b>206</b>	<b>190</b>

\*\* IFRS-ek szerint nem definiált eredmény kategória

Az 1- 45. oldalakon található mellékletek a pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

## 2 Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás (Mérleg)

a 2017. december 31. –vel záruló évre és összehasonlító időszakára

Mérleg	Jegyzet	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
<b>Eszközök</b>			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	8. 4.1	1 566 207	699 795
Gépek berendezések	8. 6	1 691	1 618
Leányvállalatokban lévő befektetések	8. 3.3	5 716 564	2 831 415
Egyéb hosszú lejáratú követelések	8. 11	-	304 376
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>7 284 462</b>	<b>3 837 204</b>
Vevőkkel szembeni követelések	8. 12	-	14 230
Saját részvény értékesítéséből származó követelések	8. 13	-	638 750
Egyéb rövid lejáratú követelések	8. 14	6 133	33 163
Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú követelések	8. 15	1 365 571	3 364 519
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	8. 16	4 138	72 701
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>1 375 842</b>	<b>4 123 363</b>
<b>Értékesítésre tartott eszköz (Appennin Credit Zrt.)</b>	8. 3.2	<b>76 080</b>	<b>144 000</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>8 736 384</b>	<b>8 104 567</b>
<b>Mérleg</b>			
<b>Tőke és források</b>			
Jegyzett tőke	8. 22.1	4 089 255	3 980 000
Visszavásárolt saját részvények	8. 22.4	-	(65 368)
Tartalékok	8. 22.7	3 630 418	2 889 673
Felhalmozott eredmény	8. 22.8	696 287	762 463
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke és tartalékok</b>		<b>8 415 960</b>	<b>7 566 768</b>
Hosszú lejáratú kötvénytartozások	8. 17	-	64 633
Halasztott adó kötelezettségek	8. 9.3	643	643
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>643</b>	<b>65 276</b>
Rövid lejáratú kötvénytartozások	8. 17	62 028	71 030
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	8. 18	148 561	131 577
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8. 19	48 923	91 568
Szállítói kötelezettségek	8. 20	10 923	3 908
Adók és vagyonszerzési illeték kötelezettségek	8. 9.4	49 346	18 070
Bérbeadás számlázott, nem tárgyidőszaki bevétel	8. 21	-	156 370
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>319 781</b>	<b>472 523</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>320 424</b>	<b>537 799</b>
<b>Tőke és források összesen</b>		<b>8 736 384</b>	<b>8 104 567</b>

Az 1- 45. oldalakon található mellékletek a pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

### 3 Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

a 2017. december 31. –vel záruló évre és összehasonlító időszakára

(direkt) Cash- Flow	Jegyzet	2017.12.31.-én végződő üzleti évre	2016.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Üzleti tevékenységből származó (felhasznált) nettó cash flow</b>		<b>(50 986)</b>	<b>227 461</b>
Szolgáltatások ellenértéké pénzállomány növekmény	8. 12	12 792	24 560
Szolgáltatási számlák (megfizetése)	8. 20	(12 417)	301 951
Munkavállalóknak, Igazgatóságnak (fizetett) díjak	8. 1	(2 835)	(3 590)
Biztosítási eseményre kapott (fizetett) díjak	8. 2	240	540
Hatósági díjak, bírságok, illetékek (fizetése)	8. 1	(480)	(503)
Adók (társasági adó, helyi adó, áfa)	8. 9.1	(48 286)	(95 497)
<b>Befektetési tevékenységből származó (felhasznált) nettó cash flow</b>		<b>110 949</b>	<b>(146 196)</b>
Kapott kamatok	8. 1	8	(63)
Kapott bánatpénz	8. 2	139 365	-
Értékpapírok (megszerzése) elidegenítése	8. 16	(502)	-
Kapcsolt feleknek (nyújtott) kölcsön, alapításhoz tőke (átadás)	8. 15	(27 922)	(146 133)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó (felhasznált) nettó cash flow</b>	-	<b>(128 526)</b>	<b>(15 367)</b>
Kötvények tőke visszafizetése	8. 17	(71 030)	-
Kötvények kamatainak rendezése	8. 17	(8 142)	(18 693)
Osztalék fizetése tulajdonosok részére	8. 22.8	(116 883)	-
Bankköltség	8. 1	(1 433)	(1 899)
Saját részvények értékesítése (beszerzése)	8. 22.4	69 167	-
Árfolyam különbözetek	8. 7	(205)	5 225
<b>Pénzeszközök növekménye (csökkenése)</b>		<b>(68 563)</b>	<b>65 898</b>
<b>Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek</b>			
Nyitó	8. 16	72 701	6 803
Záró	8. 16	4 138	72 701

Az 1- 45. oldalakon található mellékletek a pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

## 4 Tőke mozgástábla

Saját tőke változások (adatok ezer Forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
<b>Nyitó egyenleg 2016. 01. 01.</b>	<b>3 650 000</b>	<b>2 526 207</b>	<b>(696 545)</b>	<b>406 022</b>	<b>5 885 684</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>					
Tárgyévi eredmény	-	-	-	397 795	397 795
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	<b>330 000</b>	<b>363 466</b>	<b>631 177</b>	<b>(41 354)</b>	<b>1 283 289</b>
Saját részvény vásárlása	-	-	(421 387)	-	(421 387)
Saját részvény elidegenítése	-	-	1 052 564	(51 598)	1 000 966
Tulajdonosokkal szemben elszámolt kamat	-	-	-	10 244	10 244
Tőkeemelés 2016. 05. 20.	330 000	363 466	-	-	693 466
<b>Egyenleg 2016. 12. 31.</b>	<b>3 980 000</b>	<b>2 889 673</b>	<b>(65 368)</b>	<b>762 463</b>	<b>7 566 768</b>
Saját tőke változások (adatok ezer Forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2016. 12. 31.</b>	<b>3 980 000</b>	<b>2 889 673</b>	<b>(65 368)</b>	<b>762 463</b>	<b>7 566 768</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>					
Tárgyévi eredmény	-	-	-	131 156	131 156
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	<b>109 255</b>	<b>740 745</b>	<b>65 368</b>	<b>(197 332)</b>	<b>718 036</b>
Saját részvény vásárlása	-	-	(886 399)	-	(886 399)
Saját részvény elidegenítése	-	-	127 660	25 377	153 037
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	-	-	824 107	(261 652)	562 455
Tulajdonosokkal szemben elszámolt kamat	-	-	-	38 943	38 943
Tőkeemelés	109 255	740 745	-	-	850 000
<b>Egyenleg 2017. 12. 31.</b>	<b>4 089 255</b>	<b>3 630 418</b>	<b>-</b>	<b>696 287</b>	<b>8 415 960</b>

A Társaság IFRS-ekre való áttérésének tőkére gyakorolt hatásait a 5. pontban mutatjuk be.

Az 1- 45. oldalakon található mellékletek a pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

## 5 AZ IFRS ELSŐ ALKALMAZÁSA

A magyar Számviteli törvény szerint az a vállalkozó, amelynek értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség bármely államának szabályozott piacán forgalmazzák, a magyar Számviteli törvényről (továbbiakban „HAS” vagy „számviteli törvény” ) az IFRS-re történő áttérést kell alkalmazza az egyedi pénzügyi kimutatásai esetében, a 2017. január 1-én kezdődő üzleti évtől. Az Appennin Nyrt.-nek a 2017. december 31-i pénzügyi kimutatása az első, az EU által befogadott IFRS-ek szerint készített egyedi pénzügyi kimutatása.

Választott mentességek

Eszközök és kötelezettségek leányvállalatokban, társult és közös vezetőségű társaságokban Az IFRS 1 D17 alapján a 2017. január 1-i nyitó egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban az Appennin Nyrt. ugyanazokat a könyv szerinti értékeket alkalmazza az eszközökre és a forrásokra (a konszolidációs módosítások kivételével), mint a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Részesedések leányvállalatokban, társult és közös vezetőségű társaságokban

Az IFRS szerinti nyitó pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban az Appennin Nyrt. az előző számviteli szabályok szerinti (magyar számviteli törvény) könyv szerinti érték **vélelmezett bekerülési érték**ként való alkalmazása mellett döntött a leányvállalatokban, társult és közös vezetőségű társaságokban lévő befektetései esetében, kivéve a legnagyobb stratégiai részesedését, melynél az értékelés az IAS 27 szerinti bekerülési értéken történt.

Egyeztetések

### 5.1.1 Saját tőke egyeztetése a 2016. 12. 31-el zárt üzleti év beszámolási elvei szerinti tőke értékre

A Társaság 2017.01.01.–el tért át az IFRS –ek szerinti jelentésre. Az áttérésnek az összehasonlítható adatoknak kezdete 2015. 12. 31. A Társaság által közzétett 2016.12. 31-re magyar Számviteli törvény szerinti beszámolójának a tőke áttérését is bemutatjuk.

### 5.1.2 2016. 12. 31.-i magyar Számviteli törvény szerinti tőke tábla megfeleltetése az IFRS-eknek

Magyarázatok a saját tőke és az átfogó jövedelem egyeztetésekhez

(1) Saját részvények visszavett értéke nem szerepelt az előző számviteli szabályok szerint a saját tőkében, a magyar Számviteli törvény a visszavett saját részvénye értékét eszközként kezelendők. A magyar Számviteli szabályok szerint, a saját részvények értékelésekor képzett értékelési veszteséget a saját részvény eszközön eredménnyel szemben leszámolta, az IFRS-szerint, a saját részvényeken sem áttérítés sem értékesítési eseményeknél nem képződik eredménnyel szemben veszteség ill. nyereség. A magyar Számviteli szabály szerint elszámolt veszteséget eredményből visszavezettük a saját részvények értékére.

(2) Tulajdonosokkal szemben fennálló követelések kamatait a magyar Számviteli szabályok egyrészt nem különítik el a követelésből másrészt a követelésen realizált tulajdonostól realizált kamatot az eredményben mutatja be. Az IFRS szerint a tulajdonossal folytatott tranzakciók eredmény hatását a tőkében közvetlenül mutatjuk be.

(3) A Társaság osztalék fizetési döntése a magyar Számviteli szabályok szerint abban a gazdasági évben (2015. évben) került rögzítésre, amely évi eredmény terhére a kapott osztalékot elszámolták. IFRS szabályai alatt az osztalékot legkorábban abban az időszakban kell bemutatni amelyben a döntés megszületett (azonosan a jelenlegi magyar szabályozással). Az osztalék fizetési döntés 2016-ban történt, ezért a kapott osztalékot a Társaság áthelyezte a 2016. évi IFRS eredmény tételei közé (az osztalékot bekerülési érték modell alapján elszámolt társaságtól kapta).

(4) A Társaság befektetési célú ingatlanjait az IAS 40 elvei szerint valós értéken tartja nyilván. A magyar Számviteli szabályokban a Társaság az értékhelyesbítéssel kezelte a valós érték eltérések bemutatását. Az értékhelyesbítéssel azonos összegű lekötött tartalék visszavezetésre került az eredménytartalékba. Az ingatlan valós értékelési különbözete a befektetési célú ingatlanokkal szemben és eredménytartalékban bemutatásra került. A

(5) Halasztott adó Halasztott adó eszköz vagy kötelezettség nem szerepelt az előző számviteli szabályok szerint készült pénzügyi kimutatásokban, mert a magyar Számviteli törvény szerint ezek nem szerepeltethetők a mérlegben.

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény (eredménytartalék, lekötött tartalék, értékhelyesbítés)	Saját tőke összesen
Tárgyidőszaki eredmény magyar Számviteli tv. könyvelés alapján				253 207	253 207
2016. 05. 20. ázsíós részvény kibocsátás	330 000	363 466			693 466
IAS 40 szreinti valós értékelés ingatlanokon (4)				(78 325)	(78 325)
<b>HAS- szerinti (átsorolt) Záró adatok 2016. 12. 31.</b>	<b>3 980 000</b>	<b>2 889 673</b>	<b>-</b>	<b>802 065</b>	<b>7 671 738</b>
2016. 01.01. saját részvény átsorolása tőkébe (eszközből) (1)			(610 699)		(610 699)
2016. 01.01. saját részvényre elszámolt veszteség (1)			(85 846)		(85 846)
2016. 01.01. Osztalék HAS eredménytartalék átvezetése IFRS eredménybe (3)				(195 000)	(195 000)
2016. 01. 01. halasztott adó felvétele (5)				(2 238)	(2 238)
2016. 01.01. nyitó tétel- IAS 40 elszámolt értékhelyesbítés ET-be tett tétele (4)				-	-
IAS 40 valós értékelésre átállás miatt HAS értékhelyesbítés kivezetése (4)				(21 108)	(21 108)
2016. év során értékesített saját részvény kivezetése (1)			696 545	38 850	735 395
2016. év során szerzett, év végével fennálló saját részvény bekerülési érték (1)			(65 368)		(65 368)
Saját részvény eredmény HAS tételek tőkével szemben (1)				34 248	34 248
Tulajdonosokkal szembeni hosszú lejáratú követelés kamat része (2)				(38 942)	(38 942)
Tulajdonossal szemben elszámolt eredmény tőkében (2)				-	-
2016 1- 12 hóra IFRS - tételek rögzítése:					
<b>IFRS 2016. évi átfogó eredmény módosító tételek folyamatos és megszűnt tevékenységekből:</b>				144 588	144 588
<i>Osztalék szerzése 2016-os könyvelés IFRS-ben eredményben (3)</i>				195 000	195 000
<i>IAS 40 szerinti valós értékelés 2016. évi eredmény hatása (4)</i>				(17 759)	(17 759)
<i>Saját részvény értékesítésén elért nyereség tőkével szembeni elszámolása (1)</i>				(34 248)	(34 248)
<i>Tulajdonossal szemben elszámolt eredmény tőkében (2)</i>				-	-
<i>Halasztott adó (5)</i>				1 595	1 595
<b>IFRS 2016. 12. 31. saját tőke</b>	<b>3 980 000</b>	<b>2 889 673</b>	<b>(65 368)</b>	<b>762 463</b>	<b>7 566 768</b>

### 5.1.3 2015. 12. 31.-i magyar Számviteli törvény szerinti tőke tábla megfeleltetése az IFRS-eknek:

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény (eredménytartalék, lekötött tartalék, értékhelyesbítés)	Saját tőke összesen
<b>HAS nyitó tétel 2015. 12. 31.</b>	<b>3 650 000</b>	<b>2 526 207</b>	<b>-</b>	<b>627 183</b>	<b>6 803 390</b>
Saját részvények visszavett értéke átsorolása tőkébe eszközből (1)			(610 699)		(610 699)
Saját részvény értékvészítés vissza vezetése részvény bekerülési értékbe (1)			(85 846)	85 846	-
Tulajdonosokkal szembeni hosszú lejáratú követelés kamat része (2)				(49 187)	(49 187)
Osztalék (2016-ra áttéve) (3)				(195 000)	(195 000)
IAS 40 szreinti valós értékelés ingatlanokon (4)				(60 582)	(60 582)
Halasztott adó hatás (5)				(2 238)	(2 238)
<b>IFRS 2015. 12. 31. saját tőke</b>	<b>3 650 000</b>	<b>2 526 207</b>	<b>(696 545)</b>	<b>406 022</b>	<b>5 885 684</b>



## 6 Tartalom

1	Jövedelemkimutatások .....	3
2	Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás (Mérleg) .....	4
3	Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás .....	5
4	Tőke mozgástábla .....	6
5	AZ IFRS ELSŐ ALKALMAZÁSA.....	7
5.1.1	Saját tőke egyeztetése a 2016. 12. 31-el zárt üzleti év beszámolási elvei szerinti tőke értékre .....	7
5.1.2	2016. 12. 31.-i magyar Számviteli törvény szerinti tőke tábla megfeleltetése az IFRS-eknek .....	7
5.1.3	2015. 12. 31.-i magyar Számviteli törvény szerinti tőke tábla megfeleltetése az IFRS-eknek: .....	8
6	Tartalom .....	9
6.1	Vállalati információk .....	12
6.2	A Társaság tulajdonosai és vezetői összetétele év végi fordulónapokon .....	12
7	Magyarázatok a Pénzügyi Kimutatásokhoz, számviteli politika, jelentős számviteli becslések, számviteli információk .....	12
7.1	Általános számviteli információk .....	12
7.1.1	Beszámoló készítés alapja, a vállalkozás folytatásának elve .....	12
7.1.2	Számviteli politika és az alkalmazott beszámolási elvek változásai .....	12
7.1.3	Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről .....	12
7.2	A számviteli politikák összefoglalója.....	13
7.2.1	Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére.....	13
7.2.2	Tőkebefektetésekből, társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések.....	13
7.2.3	Kapott osztalék elszámolása az egyedi pénzügyi kimutatásban .....	14
7.2.4	Ingatlanok és részesedések megszerzése .....	14
7.2.5	Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök .....	14
7.2.6	Bevételek elszámolása.....	14
7.2.7	Cash-flow kimutatás .....	15
7.2.8	Szegmensek.....	15
7.2.9	Lízingügyletek.....	15
7.2.10	Részvényalapú kifizetések .....	15
7.2.11	Nyereségadók.....	15
7.2.12	Pénzeszközök.....	16
7.2.13	Vevői és egyéb követelések.....	16
7.2.14	Tárgyi eszközök.....	16
7.2.15	Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével .....	16
7.2.16	Befektetési célú ingatlanok .....	16
7.2.17	Befektetési célú ingatlanok (IAS 40) valós értékelési elvek (IFRS 13).....	17
7.2.18	Céltartalékok .....	17
7.2.19	Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok .....	17
7.2.20	Jegyzett tőke, árszó.....	18
7.2.21	Saját részvények .....	18
7.2.22	Hitelfelvételi költségek.....	18
7.2.23	Bérlők által teljesített letétek .....	18
7.2.24	Részvényenkénti eredmény.....	18
7.2.25	Mérlegen kívüli tételek.....	18

7.2.26	Fordulónap utáni események .....	18
7.2.27	Összehasonlító adatok .....	18
7.3	Jelentős számviteli becslések, illetve a pénzügyi kimutatásokban szereplő, jelentős a bizonytalanságok főbb forrásai .	18
7.3.1	Számviteli döntések .....	18
7.3.2	Számviteli becslések .....	19
7.3.3	Pénzügyi garanciák .....	21
8	Kiegészítő információk a tárgyévi eredményhez .....	23
8.1	Értékesítés árbevétele, szegmens információk .....	23
8.2	Egyéb bevételek és ráfordítások eredménye .....	25
8.3	Leányvállalatokban lévő befektetések .....	25
8.3.1	Közvetett részesedések .....	27
8.3.2	Értékesítésre tartott eszköz, Appeninn Credit Zrt. befektetés értékelése .....	27
8.3.3	Befektetések (leányvállalatok) értékesítésének és értékelésének eredményei a Társaság eredményében .....	28
8.4	Jövedelemtermelő befektetési ingatlanok .....	29
8.4.1	Jövedelemtermelő ingatlanokon elszámolt valós értékelési eredmények .....	29
8.5	Kapott osztalék .....	29
8.6	Értécsökkenés, gépek berendezések .....	29
8.7	Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege .....	30
8.8	Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege .....	30
8.9	Adózás .....	31
8.9.1	Jövedelemadók az eredménykimutatásban .....	31
8.9.2	Negatív adó alap bemutatása .....	32
8.9.3	Halasztott adó kötelezettségek a Társaság mérlegében .....	32
8.9.4	Adó és vagyonszerzési illeték kötelezettségek a Társaság mérlegében .....	32
8.10	EPS, egy részvényre jutó adózott eredmény .....	32
8.11	Egyéb hosszú lejáratú követelések .....	32
8.12	Vevőkkel szembeni követelések .....	33
8.13	Saját részvény értékesítéséből származó követelés .....	33
8.14	Egyéb rövid lejáratú követelések .....	33
8.15	Kapcsolt felekkel szemben nyilvántartott rövid lejáratú követelések .....	34
8.16	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek .....	34
8.17	Kötvénytartozások .....	35
8.17.1	A Társaságnak a fordulónapokon az alábbi két kötvény sorozatból álltak fenn kötvény tartozásai és követelései: .....	35
8.17.2	Kötvényekre elszámolt kamatok a Társaság eredménykimutatásában .....	35
8.17.3	A Társaság mérlegben bemutatott saját kibocsátású kötvényei .....	35
8.18	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben .....	36
8.19	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek .....	36
8.20	Szállítói kötelezettségek .....	36
8.21	Bérbeadás számlázott, elhatárolt bevételei .....	36
8.22	Saját tőke .....	37
8.22.1	Jegyzett tőke határozatok és sajáttőke változások .....	37
8.22.2	Társaság tőkéjét megtestesítő részvény adatok .....	37
8.22.3	5%-ot meghaladó tulajdonosok bemutatása .....	37
8.22.4	Visszavásárolt saját kibocsátású részvények .....	37
8.22.5	Osztalékfizetés 2016. évi eredménytartalékból .....	38
8.22.6	A Saját részvények IFRS mutatójára való áttérés a számviteli törvény szerinti kezelésről .....	38
8.22.7	Tőketartalékok .....	38
8.22.8	Felhalmozott eredmény .....	38
8.23	Pénzügyi garanciák, nyújtott biztosítékok .....	38
8.23.1	A Saját részvények visszavásárlási kötelezettsége, saját részvény vásárlási ár garancia .....	38
8.23.2	Leányvállalatok beruházási szállítója részére nyújtott biztosítékok .....	40
8.23.3	Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték .....	40
8.23.4	Leányvállalatok hitelintézetei felé nyújtott biztosítékok .....	40
8.24	Kapcsolt felekkel kötött megállapodások .....	42
8.24.1	Tulajdonosokkal bonyolított egyéb ügyletek .....	42

8.24.2	Tulajdonosokkal bonyolított Köcskön ügyletek .....	42
8.24.3	Társaság és a tőkebefektetései (leányvállalatai) közti kölcsön ügyletek.....	42
8.24.4	Társaság és a tőkebefektetései (leányvállalatai) közti szolgáltatási ügyletek .....	42
8.24.5	Társaság és a tőkebefektetései (leányvállalatai) közti értékpapír ügyletek .....	42
8.24.6	Vezető tisztségviselővel kötött szerződéses viszonyok és díjazásuk .....	42
9	Pénzügyi Kockázatok kezelése .....	43
9.1	Maximális hitelezési kockázat bemutatása lejárat szerinti bontásban .....	43
9.2	Pénzügyi instrumentumok megjelenítési elvek szerint bemutatása .....	43
9.3	Bérleti díj kockázat.....	43
9.4	Devizakockázat.....	43
9.5	Kamatláb kockázat .....	44
9.6	Hitelezési kockázat .....	44
9.7	Bérlői követelések.....	44
9.8	Bankbetétek és pénzügyi befektetések .....	44
9.9	Likviditási kockázat .....	44
9.10	Tőkekockázat kezelése.....	44
10	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel.....	45
11	Nyilatkozatok.....	45
12	Beszámoló jóváhagyása.....	45
13	Beszámoló közzététele és letétbe helyezése.....	45
14	Mellékletek .....	46
14.1	Melléklet-1. Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok.....	46
14.2	Melléklet- 2 Leányvállalatokban, közös vezetésű vállalatokba, illetve társult vállalatokban lévő befektetések .....	47
14.3	Melléklet- 3 A magyar számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek .....	49
14.3.1	A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy: 49	
14.3.2	Saját tőke megfelelési tábla 2000. évi C. törvény - a számvitelről szerint .....	49
14.3.3	Adó 2016 (társasági adó) levezetése a 2016. évre a magyar Számviteli elvek szerinti beszámoló alapján .....	51
14.3.4	Tárgyévi adóráfördításhoz tartozó kiegészítő információ.....	51
14.3.5	2017. évi iparüzési adó levezetése .....	52
14.3.6	2017. évi adóráfördítés Társasági adó törvény szerinti elemzése.....	53

## 6.1 Vállalati információk

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. ("a Társaság" vagy „az Appennin Nyrt.”) a Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1022 Budapest, Bég u. 3-5.  
A Társaság fő tevékenysége a Társaság ingatlanjainak bérbeadása és a leányvállalatai tulajdonában lévő irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, raktárak és más ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése és kezelése, leányvállalatokban lévő befektetések kezelése..

## 6.2 A Társaság tulajdonosai és vezetői összetétele év végi fordulónapokon

	Mennyiség (db)	% részesedés a teljes kibocsátott mennyiségben
<b>Konzum PE Magántőkealap</b> (nyilvántartási száma: 6122-44; képviselő: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság),	9 755 567	23,86%
<b>KONZUM Nyrt.</b> (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em., Cg.: 01-10-049323)	9 755 567	23,86%
Megállapodás vagy közös vezetés miatt együtt szavazók összesen:	19 511 134	47,71%
5%-ot el nem érő részvény tulajdonosok összesen	21 381 411	52,29%
ebből a vezető tisztségviselők tulajdonában álló:	40 892 545	100,00%
Székely Gábor	291 139	0,71%
Prutkay Zoltán	83 000	0,20%
Prutkay Zoltán	105 000	0,26%
Kovács Attila Gábor	103 139	0,25%

A Társaság a beszámoló közzétételéig megjelent közleményeiben a Tulajdonosi szerkezetre vonatkozó bejelentései voltak. A Társaság a közzétételi helyeken a tulajdonosi változásokat a tulajdonosok által tett bejelentésekre alapozva teszi közzé. A Társaság minden hónap utolsó napjára vonatkozóan a teljes részvény állomány és a visszavett részvény állományra vonatkozó (hó végi tőke és szavazati jogok) közleményt közzétette.

## 7 Magyarázatok a Pénzügyi Kimutatásokhoz, számviteli politika, jelentős számviteli becslések, számviteli információk

A szakasz ismerteti az egyedi beszámoló elkészítésének alapjait és az alkalmazott számviteli politikákat. A Társaság jegyeihez illeszkedő számviteli politikák, szignifikáns becslések és megítélések a vonatkozó magyarázatokban kerülnek részletezésre. A szakasz összefoglalja továbbá az idei évtől alkalmazott új, valamint a jövőben alkalmazandó vagy hatályba lépő számviteli standardokat, módosításokat és értelmezéseket.

### 7.1 Általános számviteli információk

#### 7.1.1 Beszámoló készítés alapja, a vállalkozás folytatásának elve

Az éves beszámoló 12 hónapos időszakot fed le, 2017. január 1-től 2017. december 31-ig. Az előző üzleti év beszámolója 12 hónapos időszakból állt, 2016. január 1-től december 31-ig. A mérleg fordulónapja 2017. 12. 31. A beszámolóra hatással lévő eseményeket 2018. március 26-ig vettük figyelembe.

A pénzügyi jelentés a vállalkozás folytatásának elve alapján készült, mivel a Társaság vezetése úgy ítéli meg, hogy a tevékenységét a belátható időn belül folytatni tudja. A Társaság beszámolójában közölt adatok magyar Forintban (így is jelölve: HUF) értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi forint összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

#### 7.1.2 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 Társaság nem élt egyetlen standard esetében sem a korábbi alkalmazás lehetőségével.

A Társaság a számviteli törvény előírása szerint 2017. 01. 01. –el áttért az IFRS-ek szerinti számviteli rendszerre. Az áttérés bemutatását ld. a 5 pontban.

#### 7.1.3 Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. gazdálkodásáról 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. **A pénzügyi beszámoló magyarázata a magyar Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételeket is tartalmazza.**

Az Appennin Nyrt. a pénzügyi kimutatásait a helyi általánosan elfogadott számviteli irányelvek szerint készítette 2016. december 31. év végén és megelőző valamennyi időszakban (a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, továbbiakban: magyar Számviteli törvény). A 2017. december 31. év vége az első időszak, amikor az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. az IFRS szerint készíti a pénzügyi kimutatását. Az ' IFRS első alkalmazása' című magyarázat tartalmazza az Appennin Nyrt. IFRS áttérése bevezetéséhez kapcsolódó információkat.

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készültek. A bekerülési érték elvének alkalmazása érdekében az egyedi éves beszámoló úgy tekinti az Appennin Nyrt. mintha az 2009 december 1-jén jött volna létre az eszközök és források aznap értékével, figyelembe véve az IFRS miatt szükséges módosításokat, és az IFRS adatai bekerülési érték választási szabályokat.

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.

Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardokat a 14.1 pontban mutatjuk be.

## 7.2 A számviteli politikák összefoglalója

### 7.2.1 Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére

A Társaság 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 Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. által könyvviteli és beszámolási célra alkalmazott devizaneme a Forint (HUF).

- A külföldi devizában keletkezett és a mérleg fordulónapján meglévő, illetve fennálló, nem monetáris eszközöket és kötelezettségeket a tranzakció napján érvényes árfolyamon váltják át forintra (historikus árfolyam).
- A külföldi devizában keletkezett monetáris eszközöket és kötelezettségeket a mérlegfordulónapi árfolyamon váltják át forintra.
- 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 különbözetet azzal az elemmel szemben kell elszámolni, amellyel szemben a valós érték változása miatti különbözet rendezendő.
- Működési pénznem (funkcionális): Magyarország Magyar Forint
- 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 értékeli át.

### 7.2.2 Tőkebefektetésekben, társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések

A gazdálkodónak az egyedi pénzügyi kimutatásokban a befektetések értékelése és bemutatására három lehetőség közül választási lehetősége van. Az egyedi pénzügyi kimutatások a gazdálkodó egység által prezentált olyan kimutatások, amelyek esetében – e standard előírásaitól függően – a gazdálkodó egység választhat a leányvállalatokban, a közös vállalkozásokban és a társult vállalkozásokban lévő befektetéseknek

- bekerülési érték,
- az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard szerint bekerülési értéken,
- vagy az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban ismertetett tőkemód-szerrel történő elszámolása között.

A Társaság egységnek az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

A Társaság választásai:

A Társaság az IAS 27-es szerinti bekerülési érték modellt alkalmazza.

A gazdálkodó a IFRS 1 D függelékben ( 30-31-es szakasz ) lehetővé tett, az első alkalmazásnál a vélelmezett bekerülési értéként a korábbi számviteli szabályozás szerint bemutatott könyv szerinti értéket használja.

A gazdálkodó egységnek a befektetési tartósak, a befektetésein kontrollt gyakorol. A befektetésekből származó eredményt kapott osztalék formájában a Gazdálkodó eredményében jeleníti meg.

Az értékvesztés számítása során meg kell becsülni a pénztermelő egységek megtérülő értékét. A használati érték általában a várható, diszkontált jövőbeni cash-flow-k alapján kerül meghatározásra. A cash-flow-k meghatározása során a legjelentősebb változók a diszkont ráták értéke, maradványérték, vizsgált periódus hossza, illetve a feltételezések alkalmazása, amelyek alapján a pénzbe-áramlásokat és pénzkiramlásokat megbecsüljük (nyersanyagárak, működési költségek, jövőbeni termelési adatok, globális és regionális kereslet-kínálat a kőolaj, földgáz és finomított termékek iránt).

Az egyedi pénzügyi kimutatásokban a leányvállalatokban, közös vezetésű vállalkozásokban, illetve társult vállalkozásokban lévő részesedések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra az IAS 27 alapján. A tartós részesedések bekerülési értéke a részesedés megszerzéséért pénzeszközben vagy pénzeszköz egyenértékesben fizetett összeg, vagy egyéb adott ellenérték valós értéke. A részesedés beszerzési értékének részét képezik azok a tételek, amelyek közvetlenül kapcsolódnak a részesedés megszerzéséhez. Devizáért megszerzett tulajdoni részesedés esetében:

- amennyiben a vásárlás ellenértéke a tulajdoni jogok megszerzését megelőzően kifizetésre kerül, a bekerülési érték a Magyar Nemzeti Bank által a tranzakció végrehajtásának napjára vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon számított érték,
- amennyiben a tulajdoni jogok megszerzése megelőzi az ellenérték kifizetését, a bekerülési érték a tulajdoni jog megszerzésének időpontjában érvényes a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon számított érték.

A devizáért megszerzett tulajdoni részesedés az árfolyamváltozás következtében a későbbiekben nem kerül átértékelésre.

A leányvállalati, közös vezetésű és társult vállalkozásban lévő részesedésre vonatkozóan értékvesztési tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele felmerül, meg kell állapítani a részesedés megtérülési értékét és össze kell hasonlítani a részesedés nettó értékével. Amennyiben a részesedés megtérülési értéke jelentősen vagy tartósan alacsonyabb a nettó értékénél, értékvesztést kell elszámolni.

Amennyiben a részesedés megtérülési értéke jelentősen vagy tartósan magasabb a nettó értékénél, értékvesztés visszairást kell elszámolni.

Az egyedi pénzügyi kimutatásait az IFRS-ek szerint összeállító gazdálkodó a leányvállalatok (befektetések) értékét a befektetések tőke értékéhez mérve teszteli. A leányvállalatok nettó tőke értékét piaci értéknek tekintjük. A leányvállalatok meghatározó (sokszor

egyetlen lényeges eszköze) az IAS40 szerinti befektetési eszköz, amely értékét a piaci árak és hozamok változásaihoz igazított áron tartjuk nyilván. A leányvállalatok egyéb további befektetési eszközei nem jelentősek (tárgyi eszközök), a követelések és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vannak nyilvántartva, az idegen devizás tételek fordulónapra átértékeltek. Amennyiben a befektetések tőke értéke a gazdálkodónál nyilvántartott értéket nem éri el, akkor a Társaság az érintett befektetésre értékvesztést számol el. Amennyiben a jövőbeni várakozások szerinti és a múltbeli tőkeértékek eltérése válik megbízhatóan becsülhetővé a menedzsment jövőbeni és tereztett, szerződési miatt, akkor a befektetésekre vonatkozó befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelés alapját képezi.

(A bekerülési értéken vagy a tőkemódszer használatával elszámolt befektetéseket az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszűnt tevékenységek standard szerint kell elszámolni, ha azokat értékesítésre vagy felosztásra tartottá minősítették (vagy részei egy értékesítésre vagy felosztásra tartottá minősített elidegenítési Társaságnak). Az IFRS 9 standard szerint elszámolt befektetések értékelése ilyen körülmények között nem változik.)

### 7.2.3 Kapott osztalék elszámolása az egyedi pénzügyi kimutatásban

A gazdálkodó egység akkor jeleníti meg egyedi pénzügyi kimutatásában a leányvállalatoktól, közös vállalkozásoktól vagy társult vállalkozásoktól kapott osztalékot, ha a gazdálkodó egység osztalékhoz való jogát megállapították. Az osztalék az eredményben kerül megjelenítésre, kivéve, ha a gazdálkodó egység a tőkemódszer használatát választja, ebben az esetben az osztalék a befektetés könyv szerinti értékéből való levonásként kerül megjelenítésre. A gazdálkodó a bekerülési érték modellt választotta.

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

A gazdálkodónál a társult vállalkozások eredményeit, eszközeit és kötelezettségeit ezen pénzügyi kimutatások a bekerülési érték módszerrel jelenítik meg. (Kivéve akkor, ha a befektetések értékesítésre tartottként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszűnt tevékenységek standard alapján történik.)

### 7.2.4 Ingatlanok és részesedések megszerzése

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

### 7.2.5 Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök

A befektetett eszközök és elidegenítési Társaságok 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 Társaságot) jelen állapotában azonnal értékesíteni lehet. A vezetőségnek el kell köteleznie magát az értékesítés mellett, amelyre vonatkozóan a besorolás időpontját követő egy éven belül befejezett értékesítési tranzakciónak való minősítés várható.

Ha a Társaság egy olyan adásvételi konstrukcióban való elkötelezettségét fejezi ki, amelynek eredményeként a Társaság 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 Társaság az értékesítést követően rendelkezik-e majd nem-ellenőrző részesedéssel egykori leányvállalatában.

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

### 7.2.6 Bevételek elszámolása

Az árbevételt a kapott vagy járó ellenérték valós értékén kell értékelni. Az árbevételt 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. Bérletnek nyújtott kedvezményeket a bérleti szerződés futamidejére vonatkozóan a társaság elhatárolja, még abban az esetben is amennyiben ez nincsen összhangban a felmerülő pénzügyi ütemezéssel.

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

- Üzemeltetési költségek továbbszámolásának bevételei

Az ingatlan üzemeltetési költségek továbbhárításából származó bevételeket a Társaság abban a periódusban számolja el, melyben a Társaság 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. A Társaság leányvállalatain keresztül rendelkezik mindazon tudással, eszközzel és irányítási rendszerrel, ami az ingatlanok üzemeltetési feladatának ellátását jelenti, ezért az üzemeltetési bevételeket a Társaság saját bevételének és teljesítményének tekinti.

A Társaság rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök- a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áram ellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízvezeték használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a Társaságok kontrollált eszközei. A Társaság kontrollált eszközeinek használati jogát teremtik meg a bérlet részére, a bérlet ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevétel alapon térítik meg a Társaság részére. A Társaság a berendezésekhez használ, megvásárolt energiákat (gáz, víz, elektromosság) a berendezésekhez kapcsolódóan beszerzett szolgáltatásnak tekinti, és nem önállóan értékesített anyagoknak. A Társaság önállóan, ingatlan használat nélkül nem értékesít egyetlen ügyfél részére sem energia termékeket.

- 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 Társasághoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).



- Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközökből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Társasághoz, 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.

### 7.2.7 Cash-flow kimutatás

A Társaság a cash-flow kimutatását a direkt módszer szerint készítette el.

### 7.2.8 Szegmensek

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

A szegmensek szerinti jelentésben a társaság két irányt határozott meg:

- ingatlan bérbeadási szolgáltatás
- vagyonezelés és menedzsment

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

A fel nem osztott tételek a Társaság egészére vonatkozó általános költségeket, valamint a szegmensek működéséhez közvetlenül hozzá nem rendelhető eszközöket tartalmaznak. A beruházások összege az időszak során tartósan használatba került szegmens-eszközök megszerzésére fordított összes költséget jelöli.

### 7.2.9 Lízingügyletek

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

A Társaság, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követelésként kerülnek elszámolásra a Társaságnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Társaság lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Társaság nem rendelkezik pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2016. december 31-én és 2015. december 31-én.

A Társaság, mint lízingbe vevő

A Társaság alvállalkozói szerződéseinek 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 Társaság eszközei valós értékükön kerülnek elszámolásra a lízingügylet kezdetekor, vagy amennyiben az alacsonyabb, akkor a minimális lízingdíjak jelenértékén. A lízingbe adó felé fennálló kapcsolódó kötelezettség pénzügyi lízingből származó kötelezettségként jelenik meg a Társaság 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 Társaság 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 eszközökből származó gazdasági előnyök érvényesülnek. Az operatív lízing keretében felmerülő függő bérleti díjak költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

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

### 7.2.10 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 elszámolási időszak végén, valamint a rendezés napján a Társaság átértékeli a kötelezettség valós értékét, a valós érték esetleges változásai pedig a tárgyévi eredményben kerülnek elszámolásra.

### 7.2.11 Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Társaság 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 az éves beszámolóban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezzük. Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adó összegét

olyan, törvénybe foglalt, a mérlegfordulónapon érvényes adókulcsok használatával számítjuk, amelyek várhatóan érvényesek lesznek a halasztott adókövetelés érvényesítése, illetve a halasztott adókötelezettség rendezése időpontjában.

Halasztott adókövetelés elszámolására olyan mértékben kerül sor, amilyen mértékben valószínűsíthető, hogy a jövőben lesz olyan adóköteles nyereség (vagy visszaforduló halasztott adókötelezettség), 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, ahol adót nem vetnek ki a befektetési célú ingatlanok értékesítése után (jelenleg a magyar adórendszer nem így jár el), a Társaság halasztott adó kötelezettséget és halasztott adókövetelést számol el a valós értékeléssel kapcsolatosan felmerülő nyereségekre és veszteségekre.

### 7.2.12 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.

### 7.2.13 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 Társaság nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az éven túli vevő követelésekre a Társaság 100% értékvesztést képzett. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint korábbi behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés elszámolása válhat szükségessé. A Társaság a vevőkövetelésre elszámolt értékvesztéseket, a felmerült vevőkövetelés besorolásától függően vagy az eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek vagy az ingatlan üzemeltetési költségek eredménykimutatás soron mutatja be az eredménykimutatásában.

### 7.2.14 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:

Irodai, egyéb berendezések hasznos élettartam: 3-7 év

A Társaságnál a maradvány érték nulla A Tárgyi eszközök értéke csekély, nettó eszköz érték kevesebb, mint 2 millió forint, és számító gépek, irodabútorok irodai eszközök, konyhai kisgépek és eszközök, ezek maradvány értéke másodlagos piacuk hiányában, értékcsökkenési periódus után pótlással lesznek helyettesítő- ezért elfogadható a nulla érték.

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

A Társaság 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 készül 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 Társaság azon pénztermelő egység megtérülő értékére készíti 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 Társaságjához, amelyhez meghatározható egy megbízható és következetes allokációs módszer.

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

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

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

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

### 7.2.16 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú



ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye soron.

A befektetési célú ingatlan valós érték modell szerinti könyv szerinti értékének meghatározásakor a gazdálkodó egység nem számolja el kétszer az olyan eszközöket és kötelezettségeket, amelyek elkülönült eszközként vagy kötelezettségekként vannak megjelenítve.

(a) az olyan berendezések, mint a felvonók vagy légkondicionálók, gyakran képezik egy épület szerves részét és általában a befektetési célú ingatlan valós értékében kerülnek figyelembevételre, nem pedig elkülönítetten ingatlanként, gépként vagy berendezésként kerülnek megjelenítésre;

(b) ha egy irodát bútorozottan adnak bérbé, az iroda valós értéke általában magában foglalja a bútorzat valós értékét is, mivel a bérleti díj bevétel a bútorozott irodára vonatkozik. Ha a bútorzatot a befektetési célú ingatlan valós értéke tartalmazza, a gazdálkodó egység ezeket a bútorokat nem jeleníti meg elkülönült eszközként;

(c) a befektetési célú ingatlan valós értéke nem tartalmazza az előre kifizetett vagy a járó operatív lízing bevételeket, mivel ezeket a gazdálkodó egység elkülönült kötelezettséggként vagy eszközként jeleníti meg;

(d) a lízing alapján birtokolt befektetési célú ingatlan valós értéke a várható cash flow-kat tükrözi (beleértve azokat a függő bérleti díjakat is, amelyek a várakozások szerint megfizetendővé válnak). Ennek megfelelően, amennyiben az ingatlanra vonatkozó értékelés a várhatóan megfizetendő összegeket levonva készül, ahhoz szükséges visszaadni bármely megjelenített lízing kötelezettséget, hogy a befektetési célú ingatlan valós érték modell szerinti könyv szerinti értékét megkapják.

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

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

A Társaság minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Társaság által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlan portfóliójának értékét.

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

### 7.2.18 Céltartalékok

Céltartalékot akkor számolunk el, ha a Társaságnak 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 Társaság bírságokra és büntetőkamatokra minden olyan esetben céltartalékot képez, ha ezek jogilag követelhetőek, illetve a Társaság részéről hatóságok felé fizetési kötelezettségeket jelentenek.
- A Társaság a kilépő munkavállalókkal kapcsolatban várható költségekre képez céltartalékot minden olyan esetben, ahol a kapcsolódó döntés már a fordulónapig megszületett.
- A Társaság a kulcs munkavállalóknak motivációs céllal, valamint a lojalitást elősegítő szándékkal nyújtott kölcsönökkel összefüggésben felmerülő ráfordításokra céltartalékot képez.
- A Társaság 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 Társaság 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.

### 7.2.19 Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok

Besorolás kötelezettséggként vagy tőkeként

A Társasághoz tartozó gazdálkodók által kibocsátott hitel- illetve tőkeinstrumentumok pénzügyi kötelezettséggként 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 Társaság 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 Társaság 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. A saját kibocsátású kötvények a kategória besorolási elveinek megfeleltek.

#### Hitelek és kölcsönök kivezetése

Társaság 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.

### 7.2.20 Jegyzett tőke, ázsio

A jegyzett tőkét a kibocsátott részvények fordulónapi névértékén mutatjuk be. A tőkekibocsátásból származó névérték feletti több-lethozam ázsioként kerül elszámolásra. Tárgyidőszaki saját részvény állomány bemutatását ld. a **8.22.1** pontban.

### 7.2.21 Saját részvények

A saját részvényeket bekerülési értéken, beszerzésenként egyedileg tartjuk nyilván. A saját részvények a saját tőkét csökkentő tételként kerülnek elszámolásra. Az értékesítéskor keletkező nyereség és veszteség ennek megfelelően közvetlenül az eredmény-tartalékkal szemben kerül elszámolásra. Tárgyidőszaki saját részvény állomány bemutatását ld. a **8.22.4** pontban.

### 7.2.22 Hitelfelvételi költségek

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

### 7.2.23 Bérlők 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 bérlői letétek melyek éven túli bérleti szerződésekhez kapcsolódnak azok a hosszú lejáratú kötelezettségek között jelennek meg, a fennmaradó bérlői letétek az egyéb kötelezettségek között kerülnek kimutatásra a pénzügyi helyzet kimutatásban.

### 7.2.24 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 időszakos 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.

### 7.2.25 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.

### 7.2.26 Fordulónap utáni események

A Társaság 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.

### 7.2.27 Összehasonlító adatok

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

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

A Társaság 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 e 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.

### 7.3.1 Számviteli döntések

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

#### 7.3.1.1 Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A Társaság tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján elszámolási és beszámolási pénznemként a Forint („HUF”) került meghatározásra. Ennek következtében az éves beszámolóban is a számadatok HUF-ban szerepelnek, kivéve

azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A évi beszámolóhoz a Társaság gazdasági eseményeinek nem HUF-ban meghatározott gazdálkodási értéket a könyvelési és beszámolási céllal átszámítottuk. Az átszámításnál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamokat alkalmaztuk fordulónapra tekintettel:

Árfolyam	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
Magyar Nemzeti Bank által közölt árfolyam	310,14	311,02	311,46
Év közben közölt napi záró árfolyamok átlaga	309,21	311,46	309,9

### 7.3.1.2 Operatív lízing szerződések- a Társaság, mint bérbeadó

A Társaság évente áttekinti lízing szerződéseit, ahol a Társaság, mint bérbeadóként szerepel. Ezek alapján a Társaság szerződesei az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek.

### 7.3.1.3 Ingatlanok besorolása

A Társaság 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 Társaság 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 Társaság a közeljövőben beruházni és fejleszteni majd értékesíteni kíván (jellemzően ilyen beruházások a lakópark építések).

A Társaság fejlesztési célú ingatlanokkal nem rendelkezik 2017. december 31-én és 2016. december 31-én. Az ingatlanok funkciója vagy egyéb körülmény változása esetén a besorolás felülvizsgálatra kerül.

### 7.3.1.4 Korábbi évek hibái

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés nem tárt fel hibát, az eredmény kimutatás korábbi időszakokra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

## 7.3.2 Számviteli becslések

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

### 7.3.2.1 Goodwill értékvesztése

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

### 7.3.2.2 Tárgyi eszközök hasznos élettartama

Az IFRS standardoknak megfelelően a Társaság 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.

### 7.3.2.3 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 Társaság által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján kerül megállapításra. A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a Társaság elvégezte. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2014-2017 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest) volt.

Az értékelésekben 2015-2017-ben használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a „diszkontráta” 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.**

A kecskeméti ingatlanra az értékelési módszertanok 2015-2017 viszonylatában változatlanok maradtak, minden időszakban a *diszkontált cash-flow (DCF) modell értékeit használta a társaság.*

A Budapest, Andrássy út 105. szám alatti ingatlanra a befektetési ingatlanok hosszú távú bérbeadási tevékenységét alapul véve az értékelő társaság a hosszú távú szemlélethez *illeszkedő DCF módszer és a piaci érték átlagát tartja megfelelő valós érték bemutatásnak.*

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 Társaság a beszámoló fordulónapjára elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Társaság által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgáltatta ingatlan portfóliójának 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. Az értékelést a szakértő EUR-ban végezte, amit a társaság a 2017. 12. 31. –én érvényes MNB záró árfolyamon forintértékre váltott át.

A szakértő által elkészített DCF és Piaci összehasonlító adatok értéke

Értékelési módszer: EUR, Jones Lang LaSalle Kft. által készített,  
2017. 12. 31. fordulónapi értékelés

Ingatlan		Értékelési módszerek szerinti értékek EUR				Fordulónapi érték 2017	Fordulónapi érték 2017	Fordulónapi érték 2016	Fordulónapi érték -2016	hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )
Címe	besorolás	DCF EUR	Piaci összehasonlító ár EUR	Maradvány-érték	Költség	EUR	ezer Forint	EUR	ezer Forint	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely, logisztikai célú	3 400 000	2 800 000	-	-	3 100 000	961 434	3 600 000	1 119 672	6 024
1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	2 200 000	3 400 000	-	-	2 800 000	868 392	nincs	nincs	1 126
<b>JLL által készített valós értékelés összesen:</b>		<b>5 600 000</b>	<b>6 200 000</b>			<b>5 900 000</b>	<b>1 829 826</b>			

Valós érték módosító szerződések hatása után :

	Értékelés típusa	2017. 12. 31.		2016. 12. 31.	
		Érték EUR	Érték HUF	Érték EUR	Érték HUF
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	opciós szerződés szerint	2 250 000	697 815		
1062 Budapest, Andrássy út 105.	JLL, DCF és a Piaci összehasonlító számtani átlaga	2 800 000	868 392		
<b>Társaság által mérlegben megjelenített valós érték</b>		<b>5 050 000</b>	<b>1 566 207</b>		
	nincs.	nincs.	nincs.		
		<b>2 250 000</b>	<b>699 795</b>		

Ingatlanokra vonatkozó információk:

**Kecskemét, Kiskőrös utca 30.**

A Társaság 2016-ban értékesítési kötelezettséget vállalt a 6000 Kecskemét Kiskőrösi utca 30. szám alatti ingatlanjára, az értékesítési kötelezettség díját a jogosult megfizette. Az értékesítési kötelezettség az ingatlan per teher és igény mentes átruházására 2.225.000 EUR. A jogosult 2019. október 31-ig élhet a vételi jogával. A Társaság az ingatlan valós értékét az ingatlanok szakértő által becsült értéke és a Társaság által kötött opciós ár közül a kisebbiken vette figyelembe, ami 2.250.000 EUR volt, forintértéken 2017: 697.815 ezer forint, 2016: 699.795 ezer forint. A forintérték változást az árfolyamváltozás okozta.

**Budapest, Andrássy út 105.**

Az ingatlan a 2017. 12. havi tőkeemelés nem pénzbeli hozzájárulásként teljesített vagyoni elemként került a Társaság részére átadásra. A Tőke emelés adatait a Hiba! A hivatkozási forrás nem található. pontban mutatjuk be.

Szenzitivitas 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 változóik az összegződése a kilépési hozamban ér véget és a modell érték másik érzékeny változója az éves bérleti díj. Ezen két modellváltozó elmozdulásának mátrixából bemutatjuk a modellváltozók negatív 5%-os és pozitív 5%-os elmozdulásának valós értékelésre, és valós értékre gyakorolt ingatlanonkénti hatását.

Az értékelésnél felhasznált input adatok és az érzékenység vizsgálatok

**Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.**

	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
Átlagos éves bérleti díj (ezer Forint)	160 236	133 733	127 625
Piaci bérleti díj (/m <sup>2</sup> )	1 085	1 089	1 246
Kihasználtsági Ráta %	100,00%	92,30%	87,0%
Exit Yield	11,00%	10,00%	10,0%
Diszkontráta	11,50%	10,25%	10,25%
Összehasonlító ár ezer Forint	868 392	870 856	375 744
DCF Modell Jelenérték ezer Forint	961 434	1 119 672	782 800
Bemutatásra JLL által használt modell	DCF	DCF	DCF

**Érzékenység vizsgálat**

**Modell változó hatás I.**

	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
Kilépéskor várható hozam +0,5%	11,50%	10,50%	10,50%
<b>Kilépéskor várható hozam</b>	<b>11,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>
Kilépéskor várható hozam -0,5%	10,95%	9,95%	9,95%

**Modell változó hatás II.**

Bérleti díj +5%	168 248	140 420	134 006
<b>Aktuális piaci bérleti díj</b>	<b>160 236</b>	<b>133 733</b>	<b>127 625</b>
Bérleti díj -5%	152 224	127 046	121 244

<b>Budapest, Andrásy út 105.</b>	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
Átlagos éves bérleti díj (ezer Forint)	160 236	-	-
Piaci bérleti díj (/m <sup>2</sup> )	1 085	-	-
Kihasználtsági Ráta %	100,00%	-	-
Exit Yield	7,00%	-	-
Diszkontráta	7,50%	-	-
	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>2015.12.31</b>
Összehasonlító ár ezer Forint	1 054 476	-	-
DCF Modell Jelenérték ezer Forint	682 308	-	-
Bemutásra JLL által használt modell	JLL , DCF és a Piaci összehasonlító számtani átlaga	-	-
Átlagár	868 392	-	-
	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>2015.12.31</b>
<b>Érzékenységi vizsgálat</b>			
<b>Modell változó hatás I.</b>			
Kilépéskor várható hozam +0,5%	7,50%	0,50%	0,50%
<b>Kilépéskor várható hozam</b>	<b>7,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Kilépéskor várható hozam -0,5%	6,95%	-0,05%	-0,05%
<b>Modell változó hatás II.</b>			
Bérleti díj + 5%	168 248	-	-
<b>Aktuális piaci bérleti díj</b>	<b>160 236</b>	-	-
Bérleti díj -5%	152 224	-	-

#### 7.3.2.4 Valós érték hierarchia

Valós érték hierarchia a jövedelem termelő befektetési ingatlanoknál	2017.12.31.ezer HUF			2016.12.31.ezer HUF			2015.12.31.ezer HUF		
	1. szint	2. szint	3. szint	1. szint	2. szint	3. szint	1. szint	2. szint	3. szint
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.			697 815			699 795			722 217
1062 Budapest, Andrásy út 105.			868 392			-			-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok			1 566 207			699 795			722 217
Definíciók:									
1. szint	nem módosított, aktív piacokon jegyzett árak								
2. szint	elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások								
3. szint	saját termékre, eszközre vonatkozóan megállapított, módosított eljárások								

#### 7.3.2.5 Appennin Nyrt. részvény forgalmi adatok

A részvény vételi kötelezettségre Monte Carlo szimulációt alkalmazott a Társaság. A szimuláció eredményét befolyásoló érték a Társaság részvény árának 12 havi volatilitása, ami -21,1- 200% közt mozgott, illetve a hosszabb kitekintésre ami 200 % -ot meghaladta.

#### Részvény: APPENINN, adatok forintban

Dátum	Nyitó	Záró	Minimum	Maximum	Forgalom (db)
2016.08.04	211.0000	211.0000	209.0000	212.0000	24 641
2016.12.30	223.0000	230.0000	221.0000	230.0000	80 660
2017.12.29	722.0000	719.0000	705.0000	724.0000	156 917
2018.02.12	678.0000	680.0000	660.0000	703.0000	582 859

#### 2018. 02. 13. napi BÉT adatok

változás 1 hó:	-1.7 %
változás 3 hó:	-21.1 %
változás 12 hó:	206%
volatilitás 1 hó:	6900%
volatilitás 3 hó:	5090%
volatilitás 12 hó:	6640%

### 7.3.3 Pénzügyi garanciák

Pénzügyi garanciák értékelése kezdeti értékeléskor valós értékeléssel történik. A valós értékelés a PD (probability of default) X LGD (loss given default) X EAD (exposure of default) szorzat, kapott értékének időpontja szerint diszkontált értékek összessége. A lehívatlan hitelnyújtási / garanciális elkötelezettségek esetében a várható hitelezési veszteségek becslése során a lehetséges hite-

lezőnek szükséges, hogy megbecsülje azon várható részét a hitelnyújtási elkötelezettségnek, amelyet lehív majd a másik fél, majd kiszámolja a (súlyozott) jelenértékét a cash flow-k1 különbségének az előbb megbecsült rész esetleges lehívása esetén.

A garanciák kitétségét számszerűsítette (EAD). A Társaság cash-flow becslét készített a befolyásolt társaság üzletmenetére, amelyből a cash-flow negatív egyenlege utalt, mint jel, a fizetéseképtelenség esetében bekövetkező helytállási értékre (LGD). A garanciák elsődleges kötelezettjeit, amennyiben teljes körűen irányítja, akkor az üzleti terv alapján cash-flow terv alapján értékelte, és megállapította, hogy fizetéseképtelenség esete fennáll-e. A Társaság vezetésének döntése, hogy az előre látható üzletmenet mellett, amennyiben a pozitív cash-flow esete a kötelezettség vállalások teljes idejére fennáll, akkor a veszteség bekövetkeztének valószínűségét (PD) nulla valószínűséggel veszik figyelembe.

A kezdeti megjelenítés napja az a nap, amikor az (visszavonhatatlan) elköteleződés létrejött

A várható hitelezési veszteségek becslési periódusa a maximális szerződéses időszak, amely alatt szerződéses kötelezettsége van.

Cash flow-k különbsége a várható hitelezési veszteségek értékelésénél a várhatóan általa kifizetésre kerülő cash flow-k (kárpótlás) és az ügylet kapcsán várhatóan kapott cash flow-k (bárkitől) különbsége. A szerződéses cash flow-k és a vételekedése szerint a jövőben ténylegesen kifizetésre kerülő cash flow-k.

A várható hitelezési veszteségek diszkontrátája az az aktuális ráta, amely a cash flow-k kockázatát tükrözi.

A hitelezési kockázatban szignifikáns növekedés vizsgálata folyamatos, az adós nemfizetésének kockázatában bekövetkező változások figyelembevétele miatt.

A Társaság felmérte, hogy milyen, a Társaság által irányított vállalatok részére vagy egyéb társaságok részére nyújtott garanciákat.

A Társaság felmérésének eseteit a **8.23.4** pontban mutatjuk be.



## 8 Kiegészítő információk a tárgyévi eredményhez

A szakasz ismerteti az Appennin Nyrt. 2017. december 31-én és 2016. december 31-én végződő pénzügyi éveinek eredményét és teljesítményét. A közzétételek a jövedelemre vonatkozó kimutatás struktúráját követik, és információt nyújtanak a szegmens adatokról, a működési bevételekről, a működési kiadásokról és a pénzügyi eredményről. Az adózással és a részvény alapú juttatásokkal kapcsolatos pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatások szintén itt kerülnek ismertetésre.

### 8.1 Értékesítés árbevétele, szegmens információk

A Társaság tevékenysége saját tulajdonú ingatlan bérbeadás és üzemeltetés valamint vagyonkezelés és vállalat menedzsmentre terjed ki.

Az ingatlan bérbeadási és üzemeltetési tevékenység végzéséhez a Társaság ingatlanja Magyarország területén fekszik, Kecskemét és Budapest városokban.

- A területi elven nem képzelünk külön szegmens. A Társaságnak a 2017. gazdálkodási évében kizárólag a Kecskemét város területén fekvő ingatlanból származott bevétele. A Társaság 2016 novemberében a Wing Zrt. írt alá bérleti szerződést az ingatlanra, amelynek értelmében a Wing Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. bérel 66.024 m<sup>2</sup> területet: irodát, raktárat és földterületet 1 éves időtartamra, mely lejárt és nem került meghosszabbításra. Jelen beszámoló közzétételekor az ingatlan üres.
- A 2017. decemberben apporttal megszerzett ingatlan bevételeit 2018. –as évtől szedi a Társaság.

A Társaság a menedzsment tevékenységet kizárólag a társult vállalatok részére végzi a társaság, amelyek egy szegmensesen belül vannak, a leányvállalatok az ingatlan bérbeadás területén tevékenykednek.

- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása
- aktív portfólió-menedzsment
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselő biztosítása
- központi beszerzések lebonyolítása, legkedvezőbb ajánlatok felkutatása
- ingatlanok felújításának, átalakításának megszervezése és lebonyolítása, szakmai felügyelete
- követeléskezelés
- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése
- ingatlanok őrzés-védelmének és recepciószolgálatának megszervezése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appennin.hu honlapon
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban

A társaság mindkét tevékenységének adatait a kimutatásban elkülönítve bemutatjuk.

A Társaság eszközei Magyarország területén találhatóak.

Tárgyidőszakban bemutatott árbevétel megjelenítés feltétele

Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel összege az értékesítéshez kapcsolódó adók és engedmények nélkül kerül elszámolásra akkor, amikor a javak átadása, illetve a szolgáltatás nyújtása megtörténik valamint a kockázatok és hasznok átszállnak.

Időszakban elszámolt költségek bemutatása

Amennyiben külön standard nem szabályozza, a működési költségek adott időpontban vagy adott időszak alatt kerülnek elszámolásra. Ha egy adott tranzakció egy konkrét IFRS hatáskörében tartozik, akkor az annak a standardnak megfelelően kerül számviteli elszámolásra

**8.1 pont folytatás**

	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
<b>Ingatlan bérbeadási tevékenységek bevételei</b>	<b>156 623</b>	<b>82 210</b>
Iroda bérbeadás	153 159	85 414
Parkoló bérbeadás	1 254	6 271
Raktár bérbeadás	2 359	9 783
Bérlők felé díjak továbbszámlázásából bevétel továbbszámlázásához felhasznált tételek bekerülési értéke	- (149)	916,00 (174)
<b>Ingatlan üzemeltetési költségek</b>	<b>(13 937)</b>	<b>(13 194)</b>
Építményadó, telekadó	(3 123)	(3 123)
Víz, Gáz, Áram	(1 523)	(1 724)
Üzemeltetés, karbantartás anyag és szolgáltatás	(1 440)	(4 303)
Biztosítási díj	(152)	(187)
Követelésekre elszámolt értékvesztések	(60)	-
Központi díjak ingatlan üzemeltetésből	(7 639)	(3 857)
<b>Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól</b>	<b>63 000</b>	<b>59 000</b>
APPENNIN Property Vagyonkezelő Zrt.	500	500
Appennin - Bp 1047 Zrt.	3 000	3 000
Appennin E-Office Zrt.	39 000	39 000
VÁR - Logisztika Zrt.	-	3 000
Appennin Üzemeltető Zrt.	500	500
Bertex Kft.	5 500	5 500
Curlington Kft.	5 000	5 000
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	2 000	2 000
Felhévíz- Appen Kft.	500	500
Appennin Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	1 000	-
APPEN-RETAIL Kft.	1 000	-
Sectura Ingatlankezelő Kft.	1 000	-
Várna 12 Holding Zrt.	1 000	-
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	3 000	-
<b>Ügynökként figyelembe vett szolgáltatási tételek:</b>		
Appennin E-Office Zrt. Hitel biztosítéki díj bevétel	23 677	47 354
Továbbszámlázásához felhasznált tételek bekerülési értéke	(23 677)	(47 354)
<b>Adminisztrációs, és szolgáltatási díjak, költségek, bérek</b>	<b>(56 759)</b>	<b>(52 529)</b>
Biztosítási díjak	(2 882)	(3 544)
Hirdetés, reklám	(1 054)	(2 400)
Egyéb	(354)	(1 629)
Bankköltség	(1 428)	(1 911)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd	(22 780)	(13 690)
Részvény (KELER, Bét, ép díj)	(10 050)	-
Órzs-védelem, Recepcio, irodaszer	(446)	(424)
Felelősség biztosítás	(754)	(404)
Hatósági díjak, illetékek	(329)	(3 776)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(15 144)	(21 276)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(9 177)	(7 332)
Ingatlan üzemeltetésre átsorolt saját rezsiz díjai	7 639	3 857
<b>Tevékenységek közvetlen fedezete</b>	<b>148 927</b>	<b>75 487</b>



## 8.2 Egyéb bevételek és ráfordítások eredménye

Az egyéb bevételek elszámolása ugyanazon számviteli politika alapján történt, mint az árbevétel elszámolása.

	Jegyzet	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
Késedelmi kamat	(1)	20 000	-
Szerződéstől való elállás, bánatpénz	(2)	139 365	-
Társasággal szembeni követelés elengedéséből származó nyerség		1 909	-
Vételi jog alapításáért jogosulttól kapott díj	(3)	-	76 748
Egyéb kis összegű költségtérítések		380	856
Fizetett késedelmi kamatok, késedelmi pótlék, kötbér fekbér		(3 378)	(110)
Értékesítését követően nyújtott árbevétel garancia utólagos térítése	(4)	-	(25 199)
		<b>158 276</b>	<b>52 295</b>

(1) A Társaság késedelmi kamatot realizált ügyletek késedelmes teljesítése miatt.

(2) 2017. évben a Társaság szerződéses partnereitől kötbér és bánatpénzt kapott, a partnerek szerződéstől való elállási esemény miatt.

(3) 2016. évben a Társaság opciós jogot értékesített a bérlője részére a kecskeméti ingatlan 2,5 millió EUR értéken történő megvásárlására 2019. október 31-ével bezárólag, amely opciós jog díját a jogosult megfizette.

(4) 2016. évben a Kranservice Zrt. 100%-os üzletrész 2014-es értékesítési megállapodásában a Társaság 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.

## 8.3 Leányvállalatokban lévő befektetések

A leányvállalatok és tartós részesedések értékelésére és bemutatására használt elveket a Társaság 7.2.2 pontban mutatja be. Közvetlenül az Appennin Nyrt. részesedései az alábbi vállalatokban állnak fenn:

Társaság elnevezése (korábbi elnevezése)	Befektetés megszűnésének / megszerzésének, alapításának ideje	Céggjegyzékszám	Részesedés % Appennin Nyrt. 2017. 12. 31.	Részesedés saját tőke értéke 2017. 12. 31. ezer HUF
APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 048362	100,00%	(27 118)
Appennin - Bp 1047 Zrt.	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 047160	100,00%	432 573
Appennin E-Office Zrt.	... (2016. 12. 31 tőkeemelés, 2017. 08. 23. 1db részvény vásárlása) / 2016. 01.01 előtt	01 10 047783	100,00%	6 237 798
VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi néven: Appennin Logisztika Zrt )	100% részesedés értékesítése 2017.11.14. / 2016. 01. 01. előtt	01 10 046822	0,00%	értékesítve
Appennin Üzemeltető Zrt. (2017. 11. 22. előtt: Appennin Solaris Zrt.)	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 047055	100,00%	27 559
Bertex Kft.	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 045752	100,00%	296 786
Curlington Kft.	... / 2016. 01.01 előtt	01 09 728951	100,00%	48 192
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	... / 2016. 01.01 előtt	01 09 947093	100,00%	173 229
Appennin Credit Zrt. (2016.01. 20. előtt: MILTON Hitelezési Zrt. )	... / 2016. 10. 20. 100% részesedés vásárlása 2016. 09. 30.	01 10 045678	100,00%	76 080
W-GO 2000 Zrt. (beolvadással megszűnt 2016. 09. 30. )	beolvadással megszűnt jogutód Appennin E-Office Zrt. / 2016. 01. 01. előtt	01 09 687034	0,00%	beolvadással megszűnt
APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó (2017.11. 14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft. )	2016: ..... / 2016: 2016.11.28. 100% részesedés értékesítése / 2016. 06. 09. apport teljesítéseként átvett	01 09 731476	0,00%	értékesítve
Appennin-Investment Zrt.	2016.11.28. 100% részesedés értékesítése / 2016. 06. 09. apport teljesítéseként átvett	01 10 046926	0,00%	értékesítve

A részesedéseknél a részesedés könyv szerinti értékét a leányvállalatok saját tőke értékéhez ellenőriztük. Az értékesítés elszámolást és visszairást a befektetések könyv szerinti érték tartalmazza. A befektetések könyv szerinti értéke nem haladja meg a befektetések saját tőke értékét.

Leányvállalatokban lévő befektetések	2017.12.31	mozgások 2017. 01. 01.- 2017. 12. 31.			2016.12.31	mozgások 2016. 01. 01. - 2016. 12. 31.		2015.12.31
	Könyv. sz. érték	Értékesítés	Beszerezés / Értékesítés	Tőke emelés	Könyv sz. érték	Értékesítés	Értékesítés	Könyv sz. érték
APPENNIN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )	-	(3 500)	-	-	3 500	-	(1 500)	5 000
Appennin - Bp 1047 Zrt.	30 508	-	-	-	30 508	-	-	30 508
Appennin E-Office Zrt.	5 256 668	-	366 996	2 757 044	2 132 628	-	-	2 132 628
VÁR - Logisztika Zrt. (2017. 11. 14. korábbi néven: Appennin Logisztika Zrt.)	-	-	(185 251)	-	185 251	-	-	185 251
W-GO 2000 Zrt. (beolvadással megszűnt 2016. 09. 30. )	-	-	-	-	-	(425 460)	-	425 460
Appennin Üzemeltető Zrt. (2017. 11. 22. előtt: Appennin Solaris Zrt.)	-	-	-	-	-	-	(5 000)	-
Bertex Kft.	212 062	-	-	-	212 062	-	-	212 062
Curlington Kft.	44 096	-	-	-	44 096	-	-	44 096
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	173 230	(50 140)	-	-	223 370	-	45 000	178 370
	<b>5 716 564</b>	<b>(53 640)</b>	<b>181 745</b>	<b>2 757 044</b>	<b>2 831 415</b>	<b>(425 460)</b>	<b>38 500</b>	<b>3 213 375</b>
<b>Értékesítésre tartott eszköz (Appennin Credit Zrt.)</b>								
Appennin Credit Zrt. (2016.01. 20. előtt: MILTON Hitelezési Zrt. )	76 080	(67 920)	-	-	144 000	-	-	-

A részesedésekkel kapcsolatban az alábbi gazdasági események történtek:

Appennin Property Vagyonkezelő Zrt.

A leányvállalat tőke értékének csökkenése miatt a Társaság a befektetés értékét nulla értékre írta le.

Appennin – Bp1047 Zrt.

A Társaság Bekerülési értéke változatlan maradt.

Appennin E-Office Zrt. és W-GO 2000 Zrt.

Az Appennin Nyrt. –ben a W-GO 2000 Zrt. részesedés és részesedés értékesítése a befektetés értékesítésével kivételre került. Az Appennin Nyrt. a 60%-os W-GO 2000 Zrt. részesedését 2016. április 22-én 425.459,538 ezer forintot értékesítette az Appennin E-Office Zrt. részére, amely ezt követően 2016. 09. 30-i dátummal beolvastotta a leányvállalatát. A beolvastás után a LEHN Consulting Ag. kisebbségi részesedése a részvény cserearányok alapján az Appennin E-Office Zrt.-ben 1/73 arányú lett.

Az Appennin Nyrt. 2016. 12. 31.-i döntésével, összesen 2.757.044,447 ezer forint, ázsíós tőkeemelését hajtott végre az Appennin E-Office Zrt.-ben. Az Appennin Nyrt. a tőkeemelés az Appennin E-Office Zrt. –vel szemben 2016. 12. 31-én nyilvántartott követelés átadásával (nem pénzügyi hozzájárulás, azaz apporttal) rendezte.

A 2016. 12. 31-in döntés szerint tőke emelés 10 db törzsrészvény kibocsátásával, és a cégbíróság 2017. 02. 16. napi bejegyzésével lezárult. Az Appennin E-Office Zrt. tőkeemelés után 83db egyenként 10 millió forintot képviselő törzsrészvényt képviselő tőkével rendelkezett. A 2017. 02. 16-án lezárult tőkeemelésben a kisebbségi részvényes LEHN Consulting Ag. nem vett részt, ezért a részesedése 2017-ben, a tőkeemelését követően 1/83 értékre változott.

Az Appennin Nyrt. 2017. 08. 23.-án megvásárolta az Appennin E-Office Zrt. 1 db 10 ezer forint névértékű részvényét. Az ellenértéket a felek 366.955,516 ezer forintban állapították meg. Az ellenértékét a felek a 2015. évi értékesítésből egymással szemben még fennálló lejárt követeléseikbe és kötelezettségükbe kölcsönösen beszámítással rendezték.

VÁR- Logisztika Zrt.

2017-ben a Társaság értékesítette a Leányvállalat 100%-os részesedését.

Bertex Kft.

A Társaság Bekerülési értéke változatlan maradt.

Curlington Kft.

A Társaság Bekerülési értéke változatlan maradt.

Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.

A leányvállalat tőke értékének csökkenése miatt a Társaság a befektetés értékét 50 millió forinttal értékelte le.

### 8.3.1 Közvetett részesedések

Társaság elnevezése 2017. 12. 31. (előzmény elnevezése)	Részesedés megszűnése / megszerzése	Cégjegyzékszám	2017. 12. 31-én:	
			Részesedés %	Részesedés tulajdonosa
Appennin Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. (korábbi néven: Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.)	... / 2017.07.12. (74% részesedés) 2017. 11. 14. (100% részesedés) felvásárlás két lépésben	01 09 731476	100,00%	Curlington Kft.
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	... / 2016. 08. 01. alapítás után felvásárolta 2016. 08. 02 Appennin- Solaris Zrt. , 100% tulajdonjog átruházás 2017. 12. 19. Appennin Angel Zrt. -re (mai néven Appennin Property Zrt. )	01 09 285651	100,00%	APPENNIN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )
APPEN-RETAIL Kft.	.... / 2017. 01. 23. alapította: Appennin-Solaris Zrt. , 100% tulajdonjog átruházás Appennin Angel Zrt.re 2017. 12. 19.	01 09 292725	100,00%	APPENNIN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )
Várna 12 Holding Zrt. (2017. 12. 31. beolvadással megszűnt, Jogutód: Appennin Property Vagyonkezelő Zrt. , Jogelőd: MEP Ingatlanhasznosító Kft. 2016. 04. 18. )	2017.12.31. Beolvadt az Appennin Angel Zr.-be / 2017. 01. 31. felvásárlás 100%	01 10 048812	100,00%	APPENNIN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )
Sectura Ingatlankezelő Kft. (2017.03. 14. korábbi név: Estate Pest Office Kft. )	... / 2017. 03. 14. 100% részesedés vásárlás	01 09 297215	100,00%	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	... / 2017.07. 03. 100% részesedés vásárlás	01 09 911556	100,00%	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.

### 8.3.2 Értékesítésre tartott eszköz, Appennin Credit Zrt. befektetés értékelése

Az Appennin Nyrt. rövid lejáratú befektetések közt az Appennin Credit Zrt. 100%-os részesedést tartja nyilván ld. rövid lejáratú befektetéseknél.

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
A részesedés 2016. évi bekerülési értéke 144 millió forint volt, amely saját részvénnyel lett az eladó részére térítve.		
A befektetés értékelését a vállalat saját tőke értékéhez végeztük el, amely 2016. 12. 31.-vel 155 millió forint volt, 2017. 12. 31.-vel 76 millió forint volt.		
Appennin Credit Zrt. (2016.01. 20. előtt: MILTON Hitelezési Zrt. )		
Bekerülési érték 2016. 01. 20.	144 000	144 000
Értékesítés eredmény terhére (nem bejelentett részesedés)	(67 920)	-
	76 080	144 000

### 8.3.3 Befektetések (leányvállalatok) értékesítésének és értékelésének eredményei a Társaság eredményében

	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
<b>Pontott Kft.</b>	-	5 287
Bekerülési érték - 2016. 05. 20. apport érték	-	(31 203)
Értékesítés bevétele	-	36 490
<b>Appeninn Investment Zrt.</b>	-	23 389
Bekerülési érték - 2016. 05. 20. apport érték	-	(240 611)
Értékesítés bevétele	-	264 000
<b>VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi néven: Appeninn Logisztika Zrt.)</b>	<b>(41 288)</b>	-
Követelés elengedéséből származó nyereség	20 963	-
Bekerülési érték 2016. 12. 31. -i érték kivételése	(185 251)	-
Értékesítés bevétele	123 000	-
<b>Appeninn Credit Zrt. (2016.01. 20. előtt: MILTON Hitelezési Zrt.)</b>	<b>(67 920)</b>	-
értékvesztés elszámolása	(67 920)	-
<b>Befektetések elszámolt (értékvesztései) és visszairások</b>	<b>(53 640)</b>	<b>43 500</b>
<b>APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt.</b> (2018.01. 18. előtt: Appeninn Angel Zrt. )	<b>(3 500)</b>	<b>(1 500)</b>
értékvesztés visszairása (magyar Számviteli tv. Szerint, IFRS nyitó berkerülési érték része )	-	-
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	(50 140)	45 000
	<b>(162 848)</b>	<b>72 176</b>

#### Pontott Kft.

A 2016. évi május 20-i tőkeemelésben apportként átvett Pontott Kft. vagyoni betétjét 2016-ban a Társaság értékesítette, az értékesítési eredménye 23,3 millió forint nyerség volt.

#### Appeninn Investment Zrt.

A 2016. évi május 20-i tőkeemelésben apportként átvett Appeninn Investment Zrt. . vagyoni betétjét 2016-ban a Társaság értékesítette, az értékesítési eredménye 5,2 millió forint nyerség volt.

#### VÁR – Logisztika Zrt.

A Társaság profiltisztítási célból értékesítette az Appeninn Logisztika Zrt. 100% -os részesedését (mai néven VÁR- Logisztika Zrt.), a részesedés értékesítésén realizált veszteség 41 millió forint volt.

#### Appeninn Credit Zrt.

A Társaság értékesítésre tartott befektetésként tartja nyilván, és aktív értékesítési tevékenységet végez az Appeninn Credit Zrt. befektetés eladása céljából. Az Appeninn Credit Zrt. portfólió tisztítást hajtott végre, és az ügyletek lezárása miatt veszteségei a tőkéjét csökkentették, ezért 2017-ben az aktív ügyletek érték változása miatt 67,7 millió forint értékvesztés elszámolása indokolt lett.

#### Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.

2017: A mai néven APPENINNN Property Vagyonkezelő Zrt. (korábbi néven Appeninn Angel Zrt.) befektetési vállalkozás, és a befektetéseknek és adó hatásainak következtében a befektetés értékét is érintette 3,5 millió forintos leírással.

2016: A mai néven APPENINNN Property Vagyonkezelő Zrt. (korábbi néven Appeninn Angel Zrt.) vállalkozás 2016. évi eredménye a befektetés értékét is érintette 1,5 millió forintos leírással.

#### Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.

2017: A Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. bérbeadási tevékenységén elért veszteség és a leányvállalatainak az éves eredményei összegezve 50 millió forintos érték változást indokoltak.

2016: A Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. 2016. éves eredményessége értékvesztés visszaírást indokolt 2016-ban. Az értékvesztés visszaírást megjelenítettük (45 millió forint) , mivel a 2017. 01.01. évi IFRS-re való átállásnál a befektetéseknek a korábbi számviteli elvek szerinti egyenlegét tekintjük bekerülési értéknek.

## 8.4 Jövedelemtermelő befektetési ingatlanok

A Társaság a jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanokat a **7.2.16** pont szerint értékeli és mutatja be. Az értékelésnél felhasznált input adatokat a **7.3.2.3** pontban számviteli becslések alatt mutatjuk be.

### 8.4.1 Jövedelemtermelő ingatlanokon elszámolt valós értékelési eredmények

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
Kecskemét, Kiskörös utcában lévő ingatlan EUR alapon számított értéke megegyezik a 2016. évvel, az, 1,9 milliós változás az árfolyam változás eredmény hatása.		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok		
Kecskemét, Kiskörösi utca 30.		
Időszak nyitó érték	699 795	722 217
Valós értékelés elszámolt nyeresége (veszteség)	(1 980)	(22 422)
Időszak záró érték	697 815	699 795
1062 Budapest, Andrásy út 105.		
Tőkével szemben elszámolt tételek:		
Apport érték apport határozat alapján	850 000	-
Apport érték vagyonszerzési illeték 4%	34 000	-
Apporttal együtt Valós értékelés elszámolása	(15 608)	-
Időszak záró érték	868 392	-
<b>Valós értékelés hatások összesen</b>	<b>(17 588)</b>	<b>(22 422)</b>

## 8.5 Kapott osztalék

A Társaság 2016-ben az Appennin E-Office Zrt. -től kapott osztalékot 195.000 ezer Ft. összegben.

	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
Appennin E-Office Zrt. -től kapott osztalék 2016. évi döntés, jogosultság	-	195 000
Az osztalék követelés 2017. februárban az Appennin E-Office Zrt. 2 754 ezer HUF összegű tőke emelésének részeként elszámolásra került.		

## 8.6 Értékcsökkenés, gépek berendezések

A gépek és berendezések értékelésére és bemutatására használt elveket a Társaság **7.2.14** pontban mutatja be.

A gépek és berendezések a halmazott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A bekerülési érték az eszköz árán túlmenően az import vámokat, vissza nem igényelhető adókat és az eszköz üzembe helyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, például hitelfelvételi költségeket tartalmazza. A mezőfelhagyás és az eredeti állapot helyreállításának becsült költségei aktiválásra kerülnek az eszköz bekerülésekor, illetve, ha a mező felhagyásáról szóló döntés később születik, a döntés időpontjában. A költségekre vonatkozó becslések változása, módosítja a tárgyi eszközök könyv szerinti értékét. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás (leszámítva a periodikus karbantartási költségeket), általában az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben, kivéve a periodikus karbantartási költségek, amelyek az eszközök külön komponenseként kerülnek aktiválásra.

A beruházások között a folyamatban lévő beszer-

	2017.12.31 ezer HUF	2016.12.31 ezer HUF
Gépek berendezések		
<b>Bekerülési érték</b>		
Nyitó	6 596	5 301
Növekmény	713	1 295
Csökkenés	-	-
Záró	7 309	6 596
<b>Értékcsökkenés</b>		
Nyitó	(4 978)	(4 471)
Növekmény	(640)	(507)
Csökkenés	-	-
Záró	(5 618)	(4 978)
<b>Nettó könyv szerinti érték időszak végén:</b>	<b>1 691</b>	<b>1 618</b>
Nettó könyv szerinti érték időpontra:		
	2016.01.01	813
	2016.12.31	1 618
	2017.01.01	1 618
	2017.12.31	1 691

zések és előállítások szerepelnek bekerülési értéken. A beruházásokra értékcsökkenés, csak az eszköz üzembe helyezését követően kerül elszámolásra.

A Társaság tárgyi eszközei irodai gépek (számítógépek, kommunikációs eszközök és irodai berendezések).

A társaság az értékcsökkenést az alábbiak szerint számolta el:

- irodai berendezések 7év
- számítástechnikai eszközök 3 év
- 100 ezer forintot meg nem haladó bekerülési értékű eszközöket 100%-ban bekerüléskor eredménnyel szemben.

A Társaság az eszközeire nulla maradványértéket tart nyilván, tekintettel a tárgyi eszközök jellegére (átlagos kategóriájú irodabútor, átlagos szerver és asztali számítógépek), és a csekély összegre.

## 8.7 Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege

	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyam különbsége	(2 227)	240
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	-	(9 545)
	(2 227)	(9 305)

## 8.8 Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege

	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
<b>Kapcsolt vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/ fizetett kamatok):</b>		
Appennin - BP 1047 Zrt.	540	863
Appennin E-Office Zrt.	1 864	59 927
Appennin Üzemeltető Zrt.	-	(1 196)
VÁR - Logisztika Zrt.	-	(706)
Bertex Kft.	(1 082)	(1 366)
Curlington Kft.	5 177	5 428
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	8 030	6 175
Appennin-Investment Zrt.	-	30
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	3 333	1 877
APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	-	1 016
APPEN-RETAIL Kft.	(315)	-
APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt.	4 083	(109)
Appennin Credit Zrt.	(380)	-
APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt.	(11)	-
Várna 12 Holding Zrt.	1 699	-
Várna 12 Holding Zrt.	(425)	-
Sectura Ingatlankezelő Kft.	19	-
Appennin Üzemeltető Zrt.	(788)	-
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	35	-
<b>Egyéb társaságoktól kapott (fizetett) kamatok</b>		
LEHN Consulting Ag. Kapott kamat	832	319
LEHN Consulting Ag. Fizetett kamat	(706)	(294)
Konzum PE Magántőkealap (nyilvántartási száma: 6122-44; képviselőjében eljár: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság).	(32)	-
Banki kamatok	8	-
Vállalkozóktól kapott kamat	2 485	2 142
Saját kibocsátású kötvény kamatok	(35 764)	(44 341)
Saját kibocsátású, visszavett kötvény kamatok	30 611	18 665
	<b>19 213</b>	<b>48 430</b>
Kapott kamatok összesen	58 716	96 442
Fizetett kamatok összesen	(39 503)	(48 012)
	<b>19 213</b>	<b>48 430</b>

## 8.9 Adózás

A Társaságot terhelő adó tételek az iparüzési adó, társasági nyereségadó, és a Társaság adó különbözeteiből számított halasztott adók eredmény hatása.

### 8.9.1 Jövedelemadók az eredménykimutatásban

A Társaságot terhelő legnagyobb adó tételek bemutatása

A nyereségadó a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül bemutatásra, kivéve, ha olyan tételhez kapcsolódik, amely az egyéb átfogó jövedelemben vagy közvetlenül a saját tőkében számoltak el, mivel ebben az esetben a kapcsolódó adót az egyéb átfogó jövedelemben vagy közvetlenül a saját tőkében kell megjeleníteni.

	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
Iparüzési adó	(3 821)	(3 719)
TAO szerinti minimum adó	-	-
TAO szerinti pozitív nyereségadó	(8 136)	(11 236)
TAO szerinti adó csökk. Negatív adó alapra	-	-
Halasztott adó eszköz képzése (+)	-	-
Halasztott adó eszköz feloldása (-)	-	-
Halasztott adó kötelezettség képzése (-)	-	-
Halasztott adó kötelezettség feloldása (+)	-	1 596
egyéb adó hatás	-	-
<b>Jövedelemadók az eredménykimutatásban</b>	<b>(11 957)</b>	<b>(13 359)</b>

A folyó adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér az adózás előtti eredménytől az átmeneti különbözetek miatt, illetve az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, és az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. Amennyiben van céltartalék képzés, akkor a kötelezettség módszer szerint a céltartalék képzése a halasztott adó teljes összegére megtörténik. (2017-ben képzett céltartalék: 0 forint).

#### Halasztott adók

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adó követelés és kötelezettség megállapítása a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs, illetve azon évek adóköteles bevételeire vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelések akkor kerülnek megjelenítésre, ha valószínű, hogy az eszközöket realizálni fogják a jövőben. Az Appeninn Nyrt. minden mérleg fordulónapon számba veszi a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban el nem ismert halasztott adó követeléseket, valamint az elismert adó követelések könyv szerinti értékét.

A halasztott adó követelések és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással

szemben beszámítsa, valamint az Appeninn Nyrt.-nek szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

#### Iparági sajátosság az építményadó bemutatása

Az építményadó (helyi önkormányzatok által kivetett, alapterületre jutó m<sup>2</sup>-enként 500- 2000 forint önkormányzatonkénti eltérő) értéketeket jelent. Az építményadót a Társaság közvetlenül a tevékenységi költségeiben szerepelteti, tekintettel arra, hogy az építmények célja a bérbeadási hasznosítás, és a bérleti díj nyújt fedezetet az adó tételre.

#### Helyi iparüzési adó

A helyi önkormányzatok iparüzési adó tételei 2%-ban maximalizáltak. Kecskemét város adó tétele 1,6%, Budapest 2%. A Társaság a két önkormányzat részére fizet (megosztás alapján) adó tételt. Az adó tétel a jövedelmet terhelő adók soron van bemutatva. A helyi adók költségként elszámolhatók a társasági adó eredmény terhére.



## 8.9.2 Negatív adó alap bemutatása

Az Appennin Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2025-ig használható fel a társasági adó törvény szerint. Az elhatárolt negatív adóalapból származó halasztott adó eszközök nem kerültek elszámolásra, azok bizonytalan megtérülése miatt.

Negatív adó alap keletkezés éve (felhasználható) áthozott:	Tovább hozott negatív adóalap	2015. évi felhasználás	adatok ezer Forintban	
			2016. évi felhasználás	2017. évi felhasználás
2013	(149 365)	132 700	16 665	-
2014 (20125.-tel bezáróan)	(959 626)	-	95 698	90 404
<b>Osszesen:</b>			<b>112 364</b>	<b>90 404</b>
			<b>2016.12.31.</b>	<b>2017.12.31.</b>
			<b>ezer HUF</b>	<b>ezer HUF</b>
<b>Tovább vitt negatív adó alap:</b>			<b>(863 928)</b>	<b>(773 524)</b>

## 8.9.3 Halasztott adó kötelezettségek a Társaság mérlegében

A pénzügyi helyzet kimutatásban szereplő halasztott adó egyenlege 2017, 2016. és 2015. december 31-én az alábbi tételekből áll:

	2017.12.31.ezer HUF			2016.12.31.ezer HUF			2015.12.31		
	Számvitel	Mérleg	Különbség	Számvitel	Mérleg	Különbség	Számvitel	Mérleg	Különbség
Jövedelem termelő befektetési	1 566 207	1 570 943	4 736	699 795	691 435	(8 360)	722 217	693 307	(28 910)
Vevő és egyéb követelések	1 371 704	1 345 405	26 299	3 411 912	3 411 912	-	2 394 019	2 400 553	6 534
Tartalékok	3 630 418	3 630 418	-	2 889 673	2 890 961	1 288	2 526 207	2 526 207	-
Felhalmozott eredmény	696 287	696 287	-	762 463	762 463	-	406 022	406 022	-
<b>Halasztott adó alapja</b>			<b>31 035</b>			<b>(7 139)</b>			<b>(22 376)</b>
Halasztott adó számított negatív egyenleg = adó kötelezettség (DTL)	9%	-	-	9%	(643)	-	10%	(2 238)	(2 238)
Halasztott adó számított pozitív egyenleg = adó eszköz (DTA)	9%	2 793	-	9%	-	-	10%	-	-
nyitó halasztott adó kötelezettség			(643)			2 238			-
időszakra eső kalkulált változás döntés a változás rögzítéséről			643			(2 881)			(2 238)
			nincs könyvelve			könyvelve			könyvelve
<b>mérlegben halasztott adó kötelezettség záró</b>			<b>(643)</b>			<b>(643)</b>			<b>(2 238)</b>

2017. január 1-én a társasági adó adókulcsa 9%-ra csökkent, amelyet a társaság a halasztott adó számítása során figyelembe vett.

## 8.9.4 Adó és vagyonszerzési illeték kötelezettségek a Társaság mérlegében

Az adó fizetendő tételeivel együtt jelenítjük meg az adó-nemenkénti átvétel lehetőség miatt az adó követelések egyenlegeit.

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
Áfa (VAT) fizetési kötelezettség	23 316	11 503
Helyi önkormányzatok felé iparüzési adó	(487)	2 322
Andrássy úti ingatlan vagyonszerzési illeték	34 000	-
Társasági jövedelemadó	(8 172)	4 245
Személyi jellegű - járulék és adó	689	-
	<b>49 346</b>	<b>18 070</b>

## 8.10 EPS, egy részvényre jutó adózott eredmény

Egyé részvényre jutó eredmény	2017.12.31	2016.12.31
Tárgyévi eredmény (ezer Forint)	131 156	397 795
Forgalomban tartott részvények száma (db)	40 892 545	39 800 000
Egy részvényre jutó eredmény (Forint)	3,21	9,99

## 8.11 Egyéb hosszú lejáratú követelések

A LEHN Consulting Ag.-vel szembeni 500 millió forintos követelés 2015-ben keletkezett, mint a W-GO 2000 Zrt. 40%-os részesedése értékesítésének vételár, és 2015-ben a vevő 60 millió forintot rendezett. A 2015- 2016-ban a követelés diszkontált értéken került bemutatásra. a 2016. évben tőkével szemben bemutatott kamat (diszkont) összege 38,943 millió forint volt. A hosszú lejáratú követelés egyenlege 304,376 millió forint volt. A rövid lejáratú követelés összege beszámításra került a rövid lejáratú kötelezettségek összegével. 2016. 12. 31-el, beszámításra került rövid lejáratú követelések és kötelezettségek egyen-



lege 49,327millió forint volt. A kötelezettségek levonása után a Társaság rövid lejáratú kötelezettségei közt kimutatott kötelezettség 47,354 millió forint volt. Ld. 8.15 pontban bemutatva.

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
Követelések részesedés értékesítéséből (W-GO 2000 Zrt)	-	304 376
	-	304 376

2017-ben a vételár teljes összege rendezése került. A követelésrezezással a tőkben bemutatott kamat részek is kivételre kerültek.

## 8.12 Vevőkkel szembeni követelések

A Társaság 2017-ben nem tartott nyilván kapcsolt feleken kívüli vevőkkel szembeni térítésre váró követeléseket. 2016-ban a vevők állományában bérleti díj bevételből származóan egy jelentős vevő volt, amellyel a Társaság forintban számolt el.

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
Számlázott, nem térített vevői követelés	-	-
Building Cleaning Zrt.	-	14 230
Mikepécsi	4 512	4 512
Követelések értékesztése Mikepécsi	(4 512)	(4 512)
	-	14 230

## 8.13 Saját részvény értékesítéséből származó követelés

A részesedéssel, értékpapírral kapcsolatos követelésekből 438 millió forint saját részvény értékesítéséből fennálló követelés volt. 2017-ben az ügylet rendezésére került.

A 200 millió forint követelés 2017. május 17-él esedékes váltóval rendezésre került. 2017-ben a váltó kötelezettje a fizetési kötelezettségének eleget tett.

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
Saját részvény értékesítés vételár követelés	-	438 750
Váltóval kiegyenlített saját részvény értékesítésből követelés	-	200 000
	-	638 750

## 8.14 Egyéb rövid lejáratú követelések

(1) 2017-ben rendezésre került a rövid lejáratra nyújtott kölcsön.

(2) A követelés 100%-ban értékesztett.

Jegyzet	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF	
Rövid lejáratra nyújtott kölcsön és kamatai Building Cleaning Zrt.	(1)	-	28 115
Szállítói túlfizetések		-	1 481
Mikepécsi út 162 Ingatlanhasznosító Kft. kölcsön és kamat követelés	(2)	21 788	21 788
Mikepécsi út 162 Ingatlanhasznosító Kft. kölcsön és kamat követelés értékesztés	(2)	(21 788)	(21 788)
Hattyúház társasházzal szembeni kölcsön követelés és kamatai		2 199	2 151
Biztosítókkal szembeni kártérítési követelések		3 377	1 398
Költségek térítésére ellenérték követelés		557	-
Adók követel egyenlege		-	18
		6 133	33 163

### 8.15 Kapcsolt felekkel szemben nyilvántartott rövid lejáratú követelések

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések a számlázott holding díjból, kamatból és tőkekövetelésből, valamint a leányvállalatokkal szembeni osztalék és egyéb követelésekből állnak.

Követelések kapcsolt felekkel szemben	Jegyzet	2017.12.31.	2016.12.31.	2017.12.31.	2016.12.31.	2017.12.31.	2016.12.31.	2017.12.31.	2016.12.31.	2017.12.31.	2016.12.31.		
		ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	ezer HUF	
		<b>Vevői követelések:</b>		<b>Kölcsön követelések:</b>		<b>Kamat követelések:</b>		<b>Osztalék és Egyéb</b>		<b>Elhatárolt tételek:</b>		<b>Összesen</b>	
Appennin - Bp 1047 Zrt.		3 810	-	9 230	29 241	6 563	7 646	-	-	-	-	19 603	36 887
APPENNIN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt.)	4	635	-	60 235	-	4 083	-	160 000	-	-	-	224 953	-
Bertex Kft.		7 904	6 955	-	-	-	-	-	-	-	-	7 904	6 955
Appennin E-Office Zrt.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FELHÉVIZ APPEN Kft.	1	174 380	72 135	146 380	1 941 020	1 157	195 564	669 787	-	-	-	321 917	2 878 506
APPEN-RETAIL Kft.		1 270	634	94 691	176 838	5 210	1 877	-	-	-	-	101 171	179 349
APPEN-RETAIL Kft.		1 270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 270	-
Sectura Ingatlankezelő Kft. (2017.03. 14. korábbi név: Estate Pest Office Kft.)		1 270	-	2 359	-	19	-	-	-	-	-	3 648	-
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	4	7 630	10 878	120 096	111 943	29 613	21 583	136 500	-	-	-	293 839	144 404
Várna 12 Holding Zrt. (2017. 12. 31. beolvadással megszűnt, Jogutód: Appennin Property Vagyonkezelő Zrt., Jogelőd: MEP Ingatlanhasznosító Kft. (2016. 04. 18.))		1 270	-	10 732	-	1 699	-	-	-	-	-	13 701	-
VCT18 Ingatlanhasznosító Kft.		3 810	-	5 494	-	35	-	-	-	-	-	9 339	-
VÁR - Logisztika Zrt. (2017. 11. 14. korábbi néven: Appennin Logisztika Zrt.)		-	3 810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 810
Curlington Kft.	4	-	-	35 422	7 454	58 119	52 942	44 400	78	-	-	137 941	60 474
Appennin Credit Zrt. (2016.01. 20. előtt: MILTON Hitelezési Zrt.)		-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-
APPENNIN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó (2017. 11. 14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft.)		-	-	226 515	-	-	-	-	-	850	-	227 365	-
Appennin Üzemeltető Zrt. (2017. 11. 22. előtt: Appennin Solaris Zrt.)		-	-	-	-	-	-	2 417	-	500	-	-	-
Lehn Consulting Ag.	5	-	-	-	6 431	-	319	-	47 354	-	-	-	54 104
		<b>203 249</b>	<b>94 442</b>	<b>711 154</b>	<b>2 272 927</b>	<b>106 501</b>	<b>279 931</b>	<b>343 317</b>	<b>717 219</b>	<b>1 350</b>	<b>-</b>	<b>1 365 571</b>	<b>3 364 519</b>
Vásárolt követeléseken nyilvántartott diszkont értékek:													
Appennin E-Office Zrt.	2	-	-	-	-	-	-	376 990	376 990	-	-	376 990	376 990
Curlington Kft.	2	-	-	-	-	-	-	182 001	182 001	-	-	182 001	182 001
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	2	-	-	-	-	-	-	105 306	105 306	-	-	105 306	105 306
Várna 12 Holding Zrt. (2017. 12. 31. beolvadással megszűnt, Jogutód: Appennin Property Vagyonkezelő Zrt.)	3	-	-	-	-	-	-	87 749	-	-	-	87 749	-

2017-ben lényeges csökkenés volt a csoporton belüli rövid lejáratú követelések egyenlegében. 2017.12. 31. a követelések nyilvántartott bekerülési értéke 1 365 571 ezer forint, (2016.12.31.: 3 364 519 ezer forint).

(1) Az Appennin E-Office Zrt-vel szemben fennálló követelésekből az Appennin Nyrt. 2 757 044 ezer forint összeget 2016. 12. 31.-i közgyűlési határozat alapján az Appennin E-Office Zrt. részére ársziós tőke emelés keretében átadott. A tőkeemelés 100 millió forint volt, amivel az Appennin E-Office Zrt. jegyzett tőkéje 830 millió forintra nőtt, az árszió összege 2 657 044 forint volt. A tőkeemelés cégbíráóság 2017. 02. 16. nappal bejegyezte. A követelést az Appennin Nyrt. a bejegyzéssel rendelkezésre bocsátotta, az anyavállalat a tőkésítésben részt vevő tételre 2017. 01. 01. -től nem szedett kamatot.

(2) A Társaság a felvásárolt leányvállalatok megszűnő tulajdonosaival szemben fennálló kötelezettségeit a kötelezettség nyilvántartási értéke alatti értéken szerezte meg. A bemutatott értékek a követelés bekerülési értékének és a kötelezettnél (leányvállalatnál) fennálló kötelezettségen nyilvántartott értékek különbségei, mint a Társaságnál bekerülési érték diszkontként nyilvántartott értékek.

(3) 2017. évben beszerezett Várna 12 Holding Zrt. leányvállalat korábbi tulajdonosokkal szemben fennálló tartozásait az Appennin Nyrt. a tranzakció részeként megvásárolta. A követeléseken nyilvántartott diszkont érték 87,7 millió forint.

(4) A kapcsolt felekkel fennálló követelések a leányvállalatnak értékesített saját részvény eladásokból állnak fenn. A tranzakciók adatait a 8.24 pontban mutatjuk be.

(5) 2015-ben a LEHN Consulting Ag- vel szembeni vételár bemutatását ld. a 8.11 pontban.

### 8.16 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

	2017.12.31.	2016.12.31.
	ezer HUF	ezer HUF
Pénztár HUF	4	4
Pénztár EUR	-	9
Bankszámla egyenleg HUF	4 068	72 395
Bankszámla egyenleg EUR	66	293
	<b>4 138</b>	<b>72 701</b>

## 8.17 Kötvénytartozások

A Társaság a kötvényekből eredő követeléseit és kötelezettségeit jelen pontban mutatja be, amellyel a teljes követelés és kötelezettség állomány áttekinthetőségét biztosítja. A Társaság saját kibocsátású kötvények besorolását értékelését a 7.2.19 pont szerint végzi.

### 8.17.1 A Társaságnak a fordulónapokon az alábbi két kötvény sorozatból álltak fenn kötvény tartozásai és követelései:

ISIN azonosító	2018. szeptember 10-el lejáró HU0000356639	2017. február 26-tal lezárt HU0000354337
Kötvény elnevezése:	Appennin Nyrt. kamatozó EURO kötvény	Appennin Nyrt. kamatozó kötvény
<b>Kötvény rövid neve:</b>	<b>Appennin Nyrt. EUR kötvény</b>	<b>Appennin Nyrt. kötvény</b>
<b>Kötvény névértéke:</b>	<b>10.000,- EUR</b>	<b>10.000,- HUF</b>
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.)
<b>Kötvény lejárat:</b>	<b>2018. szeptember 10.</b>	<b>2017. február 26.</b>
Kamat mértéke:	éves 7,5 %	éves 5%
Kamatfizetés időpontja:	évente, 09. hó 10. napján	évente, 02. hó 26. napján
Kötvény előállítás:	dematerializált	dematerializált
Átruházási korlátozás:	Nincs	Nincs
Értéknapi:	2015. szeptember 11.	2014. február 26.
Kibocsátás célja:	Pótlólagos tőkeforrásbevonása	Pótlólagos tőkeforrásbevonása

### 8.17.2 Kötvényekre elszámolt kamatok a Társaság eredménykimutatásában

	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
Teljes kötvény állományra jutó kamat	(35 764)	(44 341)
Visszavett kötvény állomány kamata	30 611	18 665
<b>Kötvény kamatok</b>	<b>(5 153)</b>	<b>(25 676)</b>

### 8.17.3 A Társaság mérlegben bemutatott saját kibocsátású kötvényei

	HU0000356639, lejárat: 2018. 09. 11.			HU0000354337, lejárat: 2017. 02. 26.		Mérlegben kötvény adatok ezer Forint
	EUR kötvény értéken	EUR DB	EUR Kötvény akutalizált ezer HUF értéke	HUF kötvény ezer HUF értéken	DB	
Kibocsátás 2014. 02. 26.	-	-	-	150 000	15 000	
Visszavásárolt 2014.	-	-	-	(63 970)	(5 397)	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2014. 12. 31.	-	-	-	96 030	9 603	
Kibocsátás 2015. 09. 10.	1 500 000	150	466 530	-	-	
Visszavásárolt 2015.	-	-	-	-	-	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2015. 12. 31.	1 500 000	150	466 530	96 030	9 603	
Visszavásárlás 2016.06. 09.	-	-	-	(24 000)	(2 400)	
Apport teljesítése kötvény átruházással 2016.05.20.	(900 000)	(90)	(278 237)	(1 000)	(100)	
Visszavásárlás 2016. 12. 14.	(400 000)	(40)	(123 660)	-	-	
<b>Forgalomban tartott Záró egyenleg 2016. 12. 31.</b>	<b>200 000</b>	<b>20</b>	<b>64 633</b>	<b>71 030</b>	<b>7 103</b>	136 663
Lejártkor törlesztett 2017. 02. 26.	-	-	-	(71 030)	(7 103)	
Lejártkor bevont 2017. 02. 26.	-	-	-	(78 970)	(7 897)	
2017. -ben lezárt kötvények összesen:	-	-	-	(150 000)	(15 000)	
<b>Forgalomban tartott Záró egyenleg 2017. 12. 31.</b>	<b>200 000</b>	<b>20</b>	<b>62 028</b>	-	-	62 028
Sorozat lezárt/ lejárt állománya	-	-	-	150 000	15 000	
Sorozat forgalomban tartott állománya	200 000	20	62 028	-	-	
Sorozat kibocsátónál tartott állománya	1 300 000	130	465 210	-	-	
<b>Ebből 2018. 09 11-el esedékes</b>	<b>200 000</b>	<b>20</b>	<b>62 028</b>			62 028
Ebből 2017. 02. 27-én lejárt HUF kötvény						73 635
Ebből 2018. 09. 10-én lejáró EUR kötvény						62 028

2016 és 2017 években:

A Társaságnak saját kibocsátású kötvényei és ugyanezen kötvény sorozatokból visszavásárolt állománya is volt az év végével. A mérlegben a saját kibocsátású visszavett kötvény tőke és kamat tételei követelésként és kötelezettségként azonos összegben egymással szemben elszámolásra kerültek.

2017. évben:

A Társaság 2017. február 26-án a saját kibocsátású kötvények esedékes tőke- és kamatkötelezettségeit harmadik fél részére maradéktalanul rendezte.

2017. 12. 31-én a Társaságnak a 2018. 09.11. napi lejáratú kötvény tartozása 62 millió forint volt. A forgalomban tartott kötvények száma 20 db. A visszavett kötvények száma 130 db. A visszavett kötvényekre a Társaság nem mutat ki kamatot. A Társaság nem tervezi a visszavett kötvényeket harmadik fél részére értékesíteni. (A visszavett kötvények állománya 2017. évben nem változott, a Társaság nem értékesítette a 2016. 12. 31.-én fennálló visszavett kötvény állományt.)

### 8.18 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
	<b>Tőke tartozás</b>		<b>Kamat</b>		<b>Összesen</b>	
VÁR - Logisztika Zrt. (2017. 11. 14-el értékesített leányvállalat) (2017.11.14. korábbi néven: Appennin Logisztika Zrt.)	-	24 534	-	7 886	-	32 420
Appennin Üzemeltető Zrt.	22 549	37 780	-	3 084	22 549	40 864
Bertex Kft.	55 073	43 932	-	5 378	55 073	49 310
APPENNIN Property Vagyonkezelő Zrt.	-	2 980	-	191	-	3 171
Appennin E-Office Zrt.	5 812	5 812	-	-	5 812	5 812
APPEN-RETAIL Kft.	41 715	-	-	-	41 715	-
Appennin Credit Zrt.	23 000	-	380	-	23 380	-
Konsum PE Magántőkealap (nyilvántartási száma: B122-44; képviselésében eljár: Konsum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság).	-	-	32	-	32	-
	148 149	115 038	412	16 539	148 561	131 577

### 8.19 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	Jegyzet	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
(1) A Társaság közgyűlése 2017.04. 28-án osztalék kifizetéséről döntött.			
2016. évi osztalék fizetési kötelezettség	(1)	12 542	-
Appennin E-Office Zrt. Jogelőd vállalatok visszatartott vételár rész (Tavig)		-	71 886
Appennin E-Office Zrt. Jogelőd vállalatok visszatartott vételár rész (Curlington)		-	7 246
Saját kibocsátású kötvényre időarányosan járó kamat		10 611	17 106
Saját kibocsátású kötvény visszavett mennyiségre időarányosan járó kamat		(9 196)	(12 659)
Költségek, ráfordítások elhatárolásai		10 812	7 870
Követelés bekerülési értéke miatti tartozás Buildig Cleaning Zrt. Felé		11 411	-
Személyi jellegű bérek		4 099	119
Váltótartozás		1 397	-
Egyéb kötelezettségek		7 247	-
		<b>48 923</b>	<b>91 568</b>

### 8.20 Szállítói kötelezettségek

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
Jogi, könyvizsgálat szolgáltatók felé kötelezettség 1 millió forintot meghaladó szállítók	9 960	3 391
Egyéb, szolgáltatások 1 millió forint alatti szállítók	963	517
	<b>10 923</b>	<b>3 908</b>

### 8.21 Bérbeadás számlázott, elhatárolt bevételei

2016-ban a Társaság a kecskeméti ingatlan bérbeadását a teljes futamidőre számlázta, ezért 2016. 12. 31.-es fordulónapon a 2017. évre jutó bevétel értékét elhatárolta.

	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
Bérbeadás 2017. évre jutó, számlázott bevétele	-	156 370
	-	156 370

## 8.22 Saját tőke

### 8.22.1 Jegyzett tőke határozatok és sajáttőke változások

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság részére a magyar Polgári Törvénykönyv (3 könyv) a nyilvános részvénytársaságok részére előírt minimum tőke előírás 20 000 ezer forint. A Társaság a jogszabály által előírt minimum tőke igényt teljesítette. A Társaság jegyzett tőkéje 2017.12.31-én 4.089.254,5 ezer HUF (2016: 3.98.000 ezer HUF), amely 40.892.545 darab (2015: 39.800.000 db) egyenként 100 HUF névértékű tőzsrészvényből áll.

#### 2017. év tőkeemelés

A Társaság 2017. december 1-i közgyűlési határozata alapján 1.092.545 darab tőzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2017. 12. 06-án bejegyzett. A Budapesti Értéktőzsde Zrt. Vezérigazgatójának 462/2017. számú határozata alapján a Társaság által 2017. december 1. napján elhatározott alaptőke emeléssel összefüggésben kibocsátandó 1.092.545 darab, egyenként HUF 100,- forint névértékű, HUF 109.254.500,- össznévértékű, dematerializált, névre szóló tőzsrészvényét 2017. december 20. napjával a tőzsdei kereskedésbe bevezette. A Zártkörű tőkeemelésben részt vevő társaság az apportáló Takarékszövetkezet és Ingatlankezelő Kft. (1082 Budapest, Üllői út 48., cégjegyzékszám:01-09-176038; adószám: 24662088-2-42) továbbiakban „apportáló társaság”. A tőkeemelés 850.000,010 ezer forint volt, amely 778 forint/ db részvényenkénti apport értéket jelentett. A jegyzett tőkén felül teljesített részvényenkénti összeg 678 forint/db. A tőkeemelés nem pénzbeli hozzájárulással teljesült. Az apportáló társaság az apport eszközt rendelkezésre bocsátotta, amely a Budapest, VI. kerület belterület 29637 HRSZ alatt felvett, természetben a 1062 Budapest, Andrássy út 105. szám alatti, kivett irodaház megjelölésű ingatlan.

#### 2016. év tőkeemelés

A Társaság 2016. május 20-i közgyűlési határozata alapján 3 300 ezer darab tőzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2016. 06. 23-án bejegyzett.

	Jegyzet	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
100% részesedés Pontott Termelő Kft.	3		49 713
100% részesedés Appennin Invest Zrt.	3		240 611
90db EUR kötvény és felhalmozott kamatai	17		299 619
100db EUR kötvény és felhalmozott kamatai	17		1 011
Követelések apportja	18		102 512
Ingatlan	4	850 000	-
<b>Apport érték</b>		<b>850 000</b>	<b>693 466</b>
ebből jegyzett tőke	22,1	109 255	330 000
ebből tartalék	22,7	740 745	363 466

### 8.22.2 Társaság tőkéjét megtestesítő részvény adatok

#### Appennin Nyrt. Részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN	HU0000102132
forgalomban tartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. Részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010.07.02
részvénykönyv vezetés Alapszabály szerint	Appennin Nyrt. Igazgatósága (korábban: Igazgatótanácsa) 1023 Budapest, Bég utca 3-5.

#### Appennin Nyrt. Részvény és tőke adatok változásai

	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
Forgalomban tartott részvények száma (db)	40 892 545	39 800 000	36 500 000
Társaság jegyzett tőkéje (ezer Forint)	4 089 255	3 980 000	3 650 000
Kibocsátással jegyzett tőke változás - összeg (ezer Forint)	109 255	3 300 000	
Kibocsátással forgalomha hozott részvények növekedése (db)	1 092 545	3 300 000	
Kibocsátás döntés dátuma	2017.12.01	2016.05.20	

### 8.22.3 5%-ot meghaladó tulajdonosok bemutatása

A tulajdonosi szerkezetet a 6.2. pontban mutatjuk be.

### 8.22.4 Visszavásárolt saját kibocsátású részvények

A Társaság 2017. 12. 31-re vonatkozóan a társaság és leányvállalatainál összesen nulla db (2016. 12. 31. 313,22 db) részvényről tájékoztatta a nyilvánosságot. A Társaság 2017. év során a 2016. év végi saját részvény állományt osztalék fizetésre felhasználta, a tárgyidőszakban megszerzett részvény állomány teljes tételét az időszakon belül harmadik fél felé értékesítette.

Visszavásárolt saját részvények	2017.12.31		2016.12.31	
	Érték (ezer Forint)	Mennyiség (db)	Érték (ezer Forint)	Mennyiség (db)
<i>a Társaság tulajdonában álló saját részvény változásai</i>				
<b>Időszak nyitó</b>	<b>65 368</b>	<b>285 470</b>	<b>696 545</b>	<b>2 814 280</b>
vásárlás	886 399	3 913 608	421 387	1 818 537
saját részvény osztalékfizetésre történő átadása (223 Ft/ db közgyűlés)	(127 660)	(580 602)	-	-
elidegenítés	(824 107)	(3 618 476)	(1 052 564)	(4 347 347)
<b>Időszak záró</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65 368</b>	<b>285 470</b>

### 8.22.5 Osztalékfizetés 2016. évi eredménytartalékból

A Társaság közgyűlése döntött a 2016. évi eredménytartalék terhére osztalékfizetésről. A Társaság a 100,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított tőzsrészvényeire (ISIN: HU0000102132) 7,- Ft azaz hét forint osztalékot fizetett.

A Társaság osztalékfizetésre vonatkozó közleményét 2017. május 8-án tette közzé. Az osztalék kiadását a tulajdonosok nyilatkozattal kérhették pénzben vagy a Társaság tőzsrészvényeiben. A Társaság a tőzsrészvényekkel való elszámoló árat 223 Ft/db-ban határozta meg. A Társaság 2017. augusztus 22-i közleményben tett tájékoztatása alapján az osztalék kifizetésének vonatkozásában a fordulónap 2017. június 12. napja volt. Az osztalékfizetés fordulónapján a 37 378 859 darab forgalomban lévő részvényekre jutó osztalék 7 ft-al számított összege 261 652 ezer forint volt.

Az osztalék rendezésére átadott saját részvények száma 580 602 db.

### 8.22.6 A Saját részvények IFRS mutatójára való áttérés a számviteli törvény szerinti kezeléssel

A Társaság 2016.01.01- 2016. 12. 31. időszakban értékesítette a nyitó saját részvény állományát, és új részvény állományt szerzett be. A tranzakciók miatt 2016. évben 611 millió forint saját részvény állomány (korábbi számviteli törvény szerinti érték- lekötött tartalékban kezelt állománya) teljes részben kivezetése került. A Társaság 2016. 12. 31-vel 65 millió forint összegben tartott nyilván (korábbi számviteli elvek szerint lekötött tartalék képzése mellett) visszavásárolt saját részvényt.

A Társaság 2017. 01. 01- el áttért az IFRS –ek szerinti beszámolási elvekre. Bemutatási elveket. ld. **7.2.21** pontban.

### 8.22.7 Tőketartalékok

A Társaság 2016.05.20, és 2017. 12. 01. -én ázsiois tőkeemelést hajtott végre. A részvény jegyzői a kibocsátott tőkét apporttal teljesítették. Az apportált eszközöket a Társaság rendelkezésre bocsátották. A Társaság részvényeire jutó átlagos és tranzakci- ónkénti összegét az alábbi táblázatban mutatjuk be:

	2017.12.31			2016.12.31.		
	ezer HUF	Kibocsátott, darabonként egyenként 100 forint névértékű részvény	Ázsio átlagos részvényenkénti összege (forint / db)	ezer HUF	Kibocsátott, darabonként egyenként 100 forint névértékű részvény	Ázsio átlagos részvénye nkénti
Nyitó	2 889 673	39 800 000	73	2 526 207	36 500 000	69
ázsiois részvény kibocsátás 2016. 05. 21.	-	-	-	363 466	3 300 000	110
ázsiois részvény kibocsátás 2017. 12. 01..	740 745	1 092 545	678	-	-	-
Záró	3 630 418	40 892 545	751	2 889 673	39 800 000	73

### 8.22.8 Felhalmozott eredmény

(1) 2017-ben a saját részvény elidege- nítések kivezetésével 25 millió forint (2016: veszteség 51,5 millió forint) eredmény növelő tétel került elszámo- lásra.

	Jegyzet	2017.12.31 ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
<b>Nyitó egyenleg</b>		<b>762 463</b>	<b>406 022</b>
Tárgyévi eredmény		131 156	397 795
Saját részvény elidegenítése	(1)	25 377	(51 598)
Tulajdonosokkal szemben elszámolt kamat	(2)	38 943	10 244
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	(3)	(261 652)	-
<b>Záró egyenleg</b>		<b>696 287</b>	<b>762 463</b>

(2) A tulajdonosokkal – Lehn Consulting Ag. – szemben 2015- től nyilvántartott hosszú lejáratú követelés idő arányos diszkont értéke a felhalmozott eredményben került kimutatásra, kezdeti elszámoláskor mint eredményt csökkentő, majd az idő arányos kamat visszavezetésre került 2016-ig, illetve 2017-ben a teljes tétel kivezetésre került, a követelés rendezésével együtt.

(3) A tulajdonosoknak fizetendő osztalékok összege 261 millió forint volt, az összeg eredménytartalék csökkentő tételként el- számolásra került.

### 8.23 Pénzügyi garanciák, nyújtott biztosítékok

A pénzügyi garanciák elszámolási és bemutatási elveit a **7.3.3** pontban mutatjuk be.

#### 8.23.1 A Saját részvények visszavásárlási kötelezettsége, saját részvény vásárlási ár garancia

A Társaság, és Felhíviz-APPEN Kft. leányvállalata együttesen 2016. 08. 04.-től kötelezettséget vállaltak az Appennin tőzsr- részvényekből való 210 Ft/ db elszámoló áron történő visszavásárlása, valamint tőzsdai forgalomból való kivezetés esetére az

elszámoló áron történő részvény átvételre. A kötelezettség vállalás 201.684 db részvényre szólt. A kötelezettség vállalás első 12 hónapjában maximalizált részvény mennyiség havi 8.809db, 13. hónaptól 3334db/ kéthavi mennyiség. A kötelezettség vállalás feltételes, amelyet a jogosult akkor érvényesíthet, amennyiben az egy összegben maximálisan érvényesíthető részvény tételre a piaci, tőzsdei értékesítési kísérlete során a 210 forint/ db árat nem tudta elérni. A kötelezettség vállalás ellenértékes, egyrészt a vételárat a kötelezettek meg kell téríteni, másrészt a kötelezett a jogosult által piaci tranzakciókban elért, a tranzakció adó és költség vonzatai után maradó eredményét a kötelezettek a kötelezettség vállalás ideje és terjedeleme alatt az elsődleges kötelezettek, azaz a Felhívás – APPEN Kft.-nek átadja. A jogosult 2017. 12. 31.-ig nem élt a fent körülírt joggal. 2017. 12. 31-én hátra lévő részvény vételi kötelezettség maximuma 88.108 darab részvény. A kötelezettség vállalás becsléseire használt adatokat és információkat a 7.3 pontban mutatjuk be.

A vételi kötelezettség tárgyát képező Appennin törzsrészvényeknek a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett ára 2016. 08. hó és 2018. 01. hó viszonylatában 211 forint / db és 680 Ft / db záró árak közt mozgott, és 2017. 12. 29. napon 719Ft/ db áron zárt.

év	érvényesített	vételi kötelezettség Db	vételi kötelezettség Ft/ db
2016- 2017.	nulla	113 576	210

  

év	hónap	vételi kötelezettség Db	vételi kötelezettség Ft/ db
2018	12	23 604	210
2019	12	23 604	210
2020	12	23 604	210
2021	5	17 296	210
Összesen:		88 108	

A részvényre számított volatilitás értékek 1-200%-os sávban szóródnak. A lényeges volatilitás miatt a Társaság a Monte Carlo

szimulációval kapott vételi opció ár alapján a Társaság részvényének a piaci ára a vételi kötelezettség teljes ideje alatt meghaladja a kötelezett vételi árát. A szimulációhoz használt adatokat a 7.3.2.4 pontban mutatjuk be.

A Társaság 2016. 12. 31. és 2017. 12. 31. fordulónapokra nulla forint kötelezettséget képzett a vételi kötelezettségekre. A Társaság az opció árát, mint nyerség jellegű, a megvalósult és múltira vonatkozó tételt a jogosulttal kötött és megvalósult elszámolás szerint eredményben mutatja be, az eredménnyel szemben elszámolt befolyt nyerség tételeket meghaladóan, azaz előre mutató időszakra becslések alapján nem történt eredményt jelentő tétel megképzése.



### 8.23.2 Leányvállalatok beruházási szállítója részére nyújtott biztosítékok

Az Appennin E-Office Zrt., mint megrendelő 2017. 12. 01.-vel szerződéses viszonyt létesített. A megrendelés tárgya az Appennin E-Office Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok hűtő / fűtő rendszerének biztosítása, azaz a rendszerek teljes körű szállítása, üzemeltetése. A megrendelő épületeihez szabott egyedi rendszerek üzemeltetésére kötött szerződés lefedi a rendszerek teljes műszaki és gazdasági élettartamát. A megrendelőnek a rendszerek az üzemeltetési szerződés lejáratával a tulajdonába kerülnek és a megrendelő a szerződésből való kilépések korlátozott árát köteles fizetni. Az Appennin Nyrt. kötelezettsége kiterjed a szállítóval szembeni teljes kötelezettségre sortartás nélkül, azaz az éves díjakra és a kilépési díjakra, illetve ingatlan tovább értékesítésekor a szerződés átruházására illetve lezárására.

Ingatlanonkénti bontásban az Appennin E-Office Zrt. a szerződés fenntartása melletti jövőbeli fizetési kötelezettséget vállalta. Az anyavállalat vállalat vezetése a leányvállalat kötelezettségekre vállalat, fizetési garancia érvényesítésből eredő veszteséget 2017. 12. 31.-én rendelkezésre álló információk alapján felmérte. A vállalat vezetése a leányvállalat fizetési, cash-flow és működési eredményére tekintettel nem tartotta valószínűnek, ezért a kötelezettség nulla értékkel kerül mérlegben bemutatásra. A teljes kitettség értéke 89 millió forint. A kötelezettség esedékessége és ingatlanonkénti bontását az alábbi táblázatban mutatjuk be:

esedékes (adatok ezer Forintban)	Bég utca 3-5. HRSZ 12620/4	Törökveszi utca 30/A HRSZ 12618/2	Hattyúház Társasház Budapest, I. Hattyú utca 14. HRSZ 13938	1118 Kelenhegyi út 43, B ép. 4,5,6 szint, HRSZ 5396	Páva utca 9. HRSZ 37585	Visegrádi utca 110. HRSZ 25772/2	Összesen
2018 dec. 31-ig	2 570	2 120	8 365	4 320	2 855	1 955	22 185
2019-2022 közt	8 995	7 420	29 278	4 680	9 993	6 843	67 209
<b>összesen:</b>	<b>11 565</b>	<b>9 540</b>	<b>37 643</b>	<b>9 000</b>	<b>12 848</b>	<b>8 798</b>	<b>89 394</b>

### 8.23.3 Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték

Az Appennin Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appennin Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. 06. 27.-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezesként és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appennin Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017.12. 06.-tal a VÁR- Logisztika Zrt. tulajdonosai teljesítés átvállalási megállapodással kötelezettséget vállaltak az Appennin Nyrt.-nek a Takarékszövetkezettel szemben fennálló mindennemű és teljes kötelezettségeire. A Társaság kezesség vállalása 2023. június 15-ig, illetve a kötelezettség teljesítéséig tart. A Társaság fordulónapi kitettsége 91 millió forint. A Társaság megvizsgálta, a kötelezettségvállalók teljesítési képességét, e beszámoló fordulónapján a Társaság vezetése a kezességből fennálló kötelezettséghez nulla fizetési képességi valószínűséget rendelt, a kezességhez kapcsolódóan a mérlegben megjelenített összeg nulla forint.

A táblázatban a VÁR –Logisztika Zrt. tőke kötelezettségeinek időbeli eloszlását mutatjuk be.

Esedékesség ezer HUF	
2018	13 979
2019	13 680
2020	13 395
2021	13 182
2022	12 783
2023	24 077
<b>Összesen:</b>	<b>91 097</b>

### 8.23.4 Leányvállalatok hitelintézeti felé nyújtott biztosítékok

**2018. 01. 19.-vel** a Társaság irányítása alatt álló vállalatok a leányvállalatokat terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást kötött a Magyar Takarékszövetkezeti Zrt.-vel. Az Átfinanszírozás teljesítése következtében a 2017. 12. 31-én fennállt biztosítéki rendszer megszűnik, az átalakult biztosítéki rendszerben a hitelek elsődleges és egyetlen kötelezettje a hitel adósa. Az Appennin Nyrt. a korábbi hitelszerződésekben fennálló készfizető kezesége és a vagyoni betétek zálogosítása a hitel kiváltásban részt vevő befektetések részvényeire / törzsbetéteire megszűnik. A hitelt kiváltó új hitel megállapodásban a felek az alábbi, szerződésben rögzített tételekkel és kondíciókkal számolnak el egymással:

A hitel kiváltásban részt vett leányvállalatok és a tervezett finanszírozott összegek:

	Kötelezettség tervezet	Kötelezettség	Kötelezettség	Kötelezettség
Társaság	017. 12. 31. ezer HUF	1 éven belüli	2- 5 év	5 éven túli
Curlington Kft.	28 292	1 260	5 400	21 632
Appennin-BP1047 Zrt.	262 305	11 730	49 999	200 576
Bertex Zrt.	153 772	6 876	29 316	117 580
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	57 143	2 556	10 896	43 691
APPENINN-Property Zrt.	216 263	9 672	41 232	165 359
APPEN-RETAIL Kft.	494 000	22 092	94 164	377 744
<b>Összesen:</b>	<b>1 211 774</b>	<b>54 186</b>	<b>231 007</b>	<b>926 581</b>
	alapkamat		3h BUBOR	
	kamat kockázati felár		2,50%	

Társaság	tervezett hitel összeg, ezer HUF	óvadék 3havi, ezer HUF	hitel célja / kiváltás
Curlington Kft.	28 292	456	kiváltás (OTP Bank)
Appennin-BP1047 Zrt.	262 305	4 227	kiváltás (K&H Bank)
Bertex Zrt.	153 772	2 448	kiváltás (Oberbank)
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	57 143	921	kiváltás (Unicredit)
APPENINN-Property Zrt.	216 263	3 485	kiváltás (OTP Bank) ingatlan vagyoni betétel részesedés szerzés finanszírozása (Várna 12 Zrt. 100% vagyoni betétje)
APPEN-RETAIL Kft.	494 000	7 960	saját váltó kiváltása, ingatlan vásárlás 1139 Budapest, Frangepán u. 19.
<b>Összesen:</b>	<b>1 211 774</b>		



**8.23.4 pont folytatása**

Az Appennin Nyrt által a leányvállalatok bankhiteleihez nyújtott készfizető kezességek:

Elsődleges kötelezett	Jogosult pénzügyi intézmény	biztosítékok	Kötelezettség lejárata	Appennin Nyrt. kötelezettség vállalása	Kitejttség devizaneme	Tőke összesen 2017. 12. 31. ezer HUF	Kötelezettség 1 éven belüli	Kötelezettség 2-5 év	Kötelezettség 5 éven túli	További kötelezettség 2017.12.31	2017.- 2018. évi változások/ kváltás
VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi néven: Appennin Logisztika Zrt.)	Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet Zrt.	2017.12.06. től: a VÁR-Logisztika Zrt.-nak a 2017.11.14-én a részeseidést megszerző tulajdonsok teljesítési kötelezettek	2026.06.15	készfizető kezes, zálogkötelezett	HUF	86 151	2 587	59 487	24 077	kamatok, költségek 1h BUBOR +2,5%	fennmarad, teljesítési kötelezett bevonása mellett
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Takarékbank Zrt.	Ingatlanra bejegyzett vételi jog, jelzálogjog, opciójog, követelésen alapított zálogjog, engedményezési szerződés, 6 havi adósságszolgálat, biztosítás zálog, felhat levél, árbevétel engedményezés	2021.05.17		HUF	102 466	30 964	67 317	4 185	3h EURIBOR +RKV+1,9%	változatlan
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.			2029.08.31		HUF	659 677	37 357	133 270	489 050	1h EURIBOR +1,25%	változatlan
Appennin E-Office Zrt.	ERSTE Bank Zrt.	ingatlan jelzálogjog, követelésen alapított zálogjog, 3 havi adósságszolgálat, lelet Appennin Nyrt ES Lehn készfizető kezesség, (Lehn részvény óvadék : 6.120.000 Db) Appennin Nyrt és Lehn bankszámláirafelhalmozó levél,	2025.03.31	Appennin Nyrt ES Lehn készfizető kezesség, (Lehn részvény óvadék : 6.120.000 Db)	EUR	7 515 377	313 705	1 009 618	6 192 053	3h EURIBOR (min. 0) +2,5%	változott a biztosítékokat nyújtó köre
Appennin E-Office Zrt.	ERSTE Bank Zrt.	biztosítás zálogjog, vagyont terhelő zálogjog, részvény óvadék a cégre vonatkozóan, elidegenítési tilalom		Appennin Nyrt és Lehn bankszámláirafelhalmozó levél, biztosítás zálogjog, vagyont terhelő zálogjog, részvény	EUR	1 583 577	62 994	272 683	1 247 899	3h EURIBOR (min. 0) +3,5%	
APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )	OTP Bank	ingatlan zálog, kezesek zálogkötelezettek: Curlington Kft., Appennin Nyrt.	2029.05.31		HUF	215 004	15 328	64 800	134 876	fix 2,25%	változatlan
Curlington Kft.	OTP Bank Zrt.	Ingatlan fedezet Bp, Egyenes utca 4. , Curlington Kft. Üzletrészt terhelő zálogjog, Biztosítéki engedményezési szerződés	2023.08.30	Curlington Kft. Üzletrészt terhelő zálogjog	HUF	27 773	6 128	18 280	3 365	fix 2,5%	<b>Kváltással 2018. 01. hó</b>
Appennin - Bp 1047 Zrt.	K&H Bank Zrt.	ingatlan zálog, anyavállalat készfizető kezes	2029.04.27	készfizető kezes	HUF	258 240	20 400	205 573	32 267	3h EURIBOR (de min 0 +2% )	<b>Kváltással 2018. 01. hó</b>
Bertex Kft.	Oberbank Ag.	ingatlan jelzálogjog 7731 HRSZ Biatorbágy, követelésen alapított jelzálogjog, felhat levél, biztosítás engedményezés	2031.10.31		EUR	150 648	9 212	51 687	89 749	1h EURIBOR +2,5%	<b>Kváltással 2018. 01. hó</b>
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	Unicredit Bank Zrt.		2022.08.30		HUF	54 286	11 428	42 858	-	3h EURIBOR +2,75%	<b>Kváltással 2018. 01. hó</b>

## 8.24 Kapcsolt felekkel kötött megállapodások

### 8.24.1 Tulajdonosokkal bonyolított egyéb ügyletek

Az Appennin Nyrt. 2017. 08. 23.-án megvásárolta az Appennin E-Office Zrt. 1 db 10 ezer forint névértékű részvényét. Az ellenértéket a felek 366.955,516 ezer forintban állapították meg. Az ellenértékét a felek egymással szemben fennálló lejárt követeléseikbe és kötelezettségükbe kölcsönösen beszámítással rendezték.

A LEHN Consulting Ag. által biztosított EUR alapú hitel garancia biztosítás díj 2017. második felében megszűnt. A LEHN Consulting Ag. és a Társaság közti követeléseket és kötelezettségeket a felek egymással szemben beszámították.

### 8.24.2 Tulajdonosokkal bonyolított Köcskön ügyletek

A Lehn Consulting Ag. -által biztosított időszakos, átmeneti Cash-flow igényre lehívott kölcsönök kamatai MNB +1,5%-os mértékűek voltak.

A KONZUM PE Magántőkealap mint kölcsönnyújtó a Társaság részére rövid időre, átmeneti likviditás biztosítása céljából 2017. november- december hónapokban kölcsönt nyújtott. A kölcsön kamata MNB + 2,5% volt. A tőke 2017-ben rendezésre került.

### 8.24.3 Társaság és a tőkebefektetései (leányvállalatai) közti kölcsön ügyletek

A Társaság a kapcsolt felek részére nyújtott kölcsönök megtérülését biztosítva látja. A kölcsönökre a kapcsolt felek kamatot (MNB +1,5%-os mértékű) szedett, a kamatokat és a tőke megtérülését a kapcsolt felek nyereséges működése biztosította.

### 8.24.4 Társaság és a tőkebefektetései (leányvállalatai) közti szolgáltatási ügyletek

A Társaság az irányítása alá tartozó vállalatok részére végzett szolgáltatásokért díjat szedett. A leányvállalatoktól a Társaság a leányvállalatoktól szedett díjat az egyes vállalatokra fordított idő ráfordítás és költség alapon szedte.

### 8.24.5 Társaság és a tőkebefektetései (leányvállalatai) közti értékpapír ügyletek

Az Appennin Nyrt. 2017.01.30.-al, 704.845 db Appennin részvényt bocsátott (227 Ft/db elszámoló ár) az Appennin Angel Zrt. (mai néven Appennin Property Zrt.) részére. A Társaság és tagvállalata közti részvény tranzakciókra alkalmazott elszámoló ár azonosak voltak. A részvényekkel az Appennin Property Zrt. befektetést vásárolt (elszámoló ár 227 Ft/db). A felvásárolt társaság a Várna 12 Holding Zrt. ingatlan vagyoni betéttel (1149 Budapest, Várna u. 12-14.) rendelkezett. A befektető vállalat részben önerőből- részvényekkel biztosította, részben banki finanszírozásból- OTP Zrt. által nyújtott - 280 millió forint- hitelből finanszírozta. További információként ld. a Társaság 2017. február 1-jei közleményét. Az Appennin Nyrt. a követelés- 160 millió forint összegben, a 2017. 09. 27. -i tulajdonosi döntése értelmében tőkésítette. A tőkeemelést az Appennin Property Zrt. 2017. 12. 31-el megvalósuló, a Várna 12 Zrt. -nek a beolvadásával együtt a cégbíróság 2017. 12. 31-el, bejegyezte. A tőkeemelés 1 millió forint jegyzett tőkeemelést jelentett, a további emelés tőke tartalékban lett elhelyezve. Az értékpapír követelés a Társaság mérlegében 2017. 12. 31-én szerepelt. A követelés bemutatása a **8.15** pontban található.

Az Appennin Nyrt. 2017. 03. 08-al 620.456 db Appennin részvényt bocsátott (220 Ft/ db elszámoló ár) a Szent László Téri Szolgáltatóház Kft. részére. A Társaság és tagvállalata közti részvény tranzakciókra alkalmazott elszámoló ár azonosak voltak. A részvényekkel a Szent László Téri Szolgáltatóház Kft. befektetést vásárolt (elszámoló ár 220 Ft/db). A felvásárolt társaság a Sectura Ingatlanbefektető Kft. (korábbi néven Estate Pest Kft.) 100%-os részesedése. Az Appennin Nyrt. leányvállalata az ingatlanl rendelkező (1005 Bánya utca) társaságot 136,5 millió forintért vásárolta, melyet teljes egészében saját részvényeivel fizetett ki. További információért ld. a Társaság 2017. 03. 09-i közleményét. A 136,5 millió forintos követelés az Appennin Nyrt. 2017. 12. 31. záró mérlegében bemutatásra került. A követelés bemutatása a **8.15** pontban található.

Az Appennin Nyrt. 2017. 07. 12-én az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó (2017.11. 14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft. ) 74%-os vagyoni betétjének megszerzésére 206.512 db (215Ft/db elszámoló ár) részvényt adott át a Curlington Kft. részére. A Társaság és tagvállalata közti részvény tranzakciókra alkalmazott elszámoló ár azonosak voltak. A Curlington Kft. a vásárolt részesedés eladója felé a részvényeket a vételár rendezése céljából átadta, a részesedés szerzési tranzakcióban a részvények elszámoló ára 215 Ft/ db volt. Az Appennin Nyrt. leányvállalata az ingatlanl rendelkező (1121 Budapest, Normafa út 14.) társaság74%-os részesedését 44,4 millió forintért vásárolta, melyet teljes egészében saját részvényeivel fizetett ki. A 44,4 millió forintos követelés az Appennin Nyrt. 2017. 12. 31. záró mérlegében bemutatásra került. A követelés bemutatása a **8.15** pontban található. A Curlington Kft. 2017. 11. 14-vel megvásárolta az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. 26%-os részesedését. További információért ld. a Társaság 2017. 11. 14. -ii közleményét.

### 8.24.6 Vezető tisztségviselőkkel kötött szerződéses viszonyok és díjazásuk

Az Igazgatótanács tagjai (6 fő) 2016. és 2017. évben egyaránt 300 e Ft/ fő díjazásban részesültek, az audit bizottság tagjai további 100 e Ft/fő díjazásban részesültek. Az Igazgatótanácsban gazdasági és operatív irányítási tanácsadási tevékenységet vállaló tag 2017-ben 1,7 millió forint + áfa tanácsadási díjra jogosult. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

A vezető tisztségviselők a Társaságtól a bemutatottakon kívüli jutásban nem részesültek.

	2017 (ezer Ft/HUF/év/fő)	2016 (ezer HUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja	300	300
Audit bizottsági tagok tiszteletdíja	400	400

## 9 Pénzügyi Kockázatok kezelése

A Társaság közvetetten van kitéve a pénzügyi kockázatoknak, ugyanis a Társaság saját jogon nem rendelkezik idegen finanszírozással. A Társaság a tőkebefektetéseinek érték változásain, mint másodlagosan, azaz értékelési veszteség van kitéve a piaci kockázatoknak. A Tőkebefektetések (azaz leányvállalatok) ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják a tőkebefektetések által elért eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A Társaságnál a pénzügyi kockázatkezelés központosított, és a célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan monitorozza és a rendelkezésre álló eszközökkel csökkentse. Az alábbiakban ismertetjük a Társaságra ható piaci kockázatokat.

### 9.1 Maximális hitelezési kockázat bemutatása lejárat szerinti bontásban

Pénzügyi eszközök, követelések és kötelezettségek lejárat szerinti, szerződés szerinti (nem diszkontált) összege a kifizetések alapján:

Jegyzet	Lejárat szerinti megoszlás				Lejárat szerinti megoszlás			
	2017.12.31. ezer HUF	2018-ban ezer HUF	2-5 évben belül ezer HUF	5 éven túl ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF	2017-ben ezer HUF	2-5 évben belül ezer HUF	5 éven túl ezer HUF
<b>Pénzügyi eszközök</b>								
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	15	4 138	-	-	72 701	-	-	-
Vevőkkel szembeni követelések	11	-	-	-	14 230	14 230	-	-
Saját részvény értékesítéséből származó követelések	12	-	-	-	638 750	638 750	-	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	13	6 133	6 133	-	33 163	33 163	-	-
Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú követelések	14	1 365 571	1 365 571	-	3 364 519	3 364 519	-	-
Egyéb hosszú lejáratú követelések	10	-	-	-	343 319	47 000	141 000	155 319
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>								
Hosszú lejáratú kötvénytartozások	16	-	-	-	(64 633)	-	(64 633)	-
Rövid lejáratú kötvénytartozások	16	(62 028)	(62 028)	-	(71 030)	(71 030)	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek								
kapcsolt felekkel szemben	17	(148 561)	(148 561)	-	(131 577)	(131 577)	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	18	(48 923)	(48 923)	-	(91 568)	(91 568)	-	-
Szállítói kötelezettségek	19	(10 923)	(10 923)	-	(3 908)	(3 908)	-	-
Adók és vagyonszerzési illeték kötelezettségek	9	(49 346)	(49 346)	-	(18 070)	(18 070)	-	-

### 9.2 Pénzügyi instrumentumok megjelenítési elvek szerint bemutatása

Könyv szerinti értékek	2017.12.31. ezer HUF	Eredmény el szemben valós értéken FVTPL	Fedezeti elszámolásba bevont derivatívák	Kölcsönök, követelések, eszközök tőkében amortizált bekerülési értékek	Értékesíthető eszközök tőkében elszámolt értékek	2016.12.31. ezer HUF	Eredmény el szemben valós értéken FVTPL	Fedezeti elszámolásba bevont derivatívák	Kölcsönök, követelések, eszközök tőkében amortizált bekerülési értékek	Értékesíthető eszközök tőkében elszámolt értékek	2015.12.31. ezer HUF
<b>Pénzügyi eszközök</b>											
Vevőkkel szembeni követelések	-	-	-	-	-	14 230	-	-	14 230	-	6 824
Saját részvény értékesítéséből származó követelések	-	-	-	-	-	638 750	-	-	638 750	-	2 033
Egyéb rövid lejáratú követelések	6 133	-	-	6 133	-	33 163	-	-	33 163	-	-
Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú követelések	1 365 571	-	-	1 365 571	-	3 364 519	-	-	3 364 519	-	82 069
Egyéb hosszú lejáratú követelések	-	-	-	-	-	304 376	-	-	-	-	2 309 917
	<b>1 371 704</b>			<b>1 371 704</b>		<b>4 355 038</b>			<b>4 050 662</b>		<b>2 400 843</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>											
Hosszú lejáratú kötvénytartozások	-	-	-	-	-	(64 633)	-	-	(64 633)	-	(565 710)
Rövid lejáratú kötvénytartozások	(62 028)	-	-	(62 028)	-	(71 030)	-	-	(71 030)	-	(144 892)
Rövid lejáratú kötelezettségek											
kapcsolt felekkel szemben	(148 561)	-	-	(148 561)	-	(131 577)	-	-	(131 577)	-	(120 232)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(48 923)	-	-	(48 923)	-	(91 568)	-	-	(91 568)	-	(2 194)
Szállítói kötelezettségek	(10 923)	-	-	(10 923)	-	(3 908)	-	-	(3 908)	-	(7 111)
Adók és vagyonszerzési illeték kötelezettségek	(49 346)	-	-	(49 346)	-	(18 070)	-	-	(18 070)	-	-
	<b>(319 781)</b>			<b>(319 781)</b>		<b>(316 153)</b>			<b>(316 153)</b>		<b>(274 429)</b>

### 9.3 Bérleti díj kockázat

A Társaság vezetése, mint a kontrollt gyakorló vállalat a tőkebefektetéseknél és a saját ingatlanjainál is következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult kínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek.

### 9.4 Devizakockázat

Mivel a Társaságnak a funkcionális és beszámolási pénzneme a Forint (HUF), így a devizakockázat a tőkebefektetésekből lévő EUR alapú követelések és kötelezettségek (banki hitelek) árfolyam aránya alapján keletkezik.

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

Dátum:	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
Magyar Nemzeti Bank által közölt árfolyam	310,14	311,02	311,46
Év közben közölt napi záró árfolyamok átlaga	309,21	311,46	309,9
különbség (záró - átlag)	0,93	-0,44	1,56

A tranzakciós devizák köre az EUR, árfolyamkitétségünket ezen deviza változásainak számszerűsítésével végeztük. A Társaság saját kibocsátású kötvény 200 ezer EUR összegű. A deviza (HUF – EUR) változás 5%-os elmozdulása 3,1 millió forintos kötelezettség változást okoz a Társaságnak.

2017. éves mérlegben deviza kitétség a valós értékelések EUR alapú meghatározásán állnak fenn. Az értékbecslésben használt összehasonlító adatok EUR-ban vannak nyilvántartva, ezért a Társaság forgalmi adatait (bevételeit) az értékbecslésben EUR-ra váltják. Amennyiben az EUR – HUF árfolyam megváltozik, akkor a bevételek és kiadások átváltása miatt okoz árfolyam differenciát. Másodsorban a képződött EUR valós értéknek a mérleg fordulónapra váltott forint értékelése. A 2017-2016 közötti valós érték változás (Kecskeméti ingatlan) a deviza árfolyamváltozásnak volt a következménye. A 699 millió forintos ingatlan

értéken a deviza 0,28%-os árfolyam változása 1,9 millió forintos érték változást okozott. A leányvállalatokban lévő jövedelemtermelő eszközök ugyan ilyen elven értékelték, ugyanakkor a leányvállalatok EUR –ban való finanszírozása (Appennin – E Office Zrt.) tompítja az eszközön realizált hatást, és az anyavállalatra gyakorolt hatást.

### 9.5 Kamatlábckockázat

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő változó kamat kötelezettségek esetében jelent kitétséget.

A Társaság a saját kibocsátású kötvényeire fizetett kamat éves fix.

A Társaság leányvállalatainál merül fel a kamatláb kockázat, amely a tőkebefektetések értékelésével megjelenik a Társaság eszközeinek értékében. A Társaság tőkebefektetései kamatlábckockázatát összevontan az összevont – ( leányvállalatokkal együttesen számított) szinten – fizetett kamat 341 millió forintos összegéhez mutatjuk be. A kamat átlagos értéke 3,19 % volt. A kamat terhelés 0,5%-kal való növekménye a Társaság tagvállalataira 50 millió forint kamat terhet jelentene. A kamat terhek a tőkebefektetések alacsonyabb éves eredményein keresztül jelentenék a Társaságra áttételesen befektetés érték változást.

### 9.6 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 Társaság a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. A Társaság a leányvállalatainak nyújtott hitel kapcsán vállal hitelezési kockázatot. A leányvállalatoknak nyújtott hitelek megtérülése a Társaság koordinációja révén valósul meg, amit a leányvállalatok részére a Társaság Igazgatótanácsa személyesen ellenőriz.

### 9.7 Bérleti követelések

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

### 9.8 Bankbetétek és pénzügyi befektetések

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

### 9.9 Likviditási kockázat

A Társaság 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 Társaság leányvállalatainak működési bevételei biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket, kamatokat, adósság szolgálatot és az adókat.

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2017. és 2017. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét a 9.1 –es pontban közölt táblázat foglalja össze 2017. és 2016. december 31-re vonatkozóan.

### 9.10 Tőkekockázat kezelése

A Társaság vezetésének célja a tőkeszerkezet alakításával az, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében. A Társaság ügyfélköre és a társaság befektetési portfóliójában üzemeltett ingatlanok bérleti köre szerteágazó és sokféle, így a bevételek pénzügyi realizálása nem függ egy vagy csak néhány nagyobb vevő fizetési képességétől.

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.

	Jegyzet	2017.12.31. ezer HUF	2016.12.31. ezer HUF
<b>Hitelek és köcsönök</b>			
Hosszú lejáratú kötvénytartozások	17	-	64 633
Rövid lejáratú kötvénytartozások	17	62 028	71 030
<b>Saját tőke elemek</b>		<b>8 415 960</b>	<b>7 632 136</b>
Jegyzett tőke	22.1	4 089 255	3 980 000
Tartalékok	22.7	3 630 418	2 889 673
Felhalmozott eredmény	22.8	696 287	762 463
<b>Eladósodottsági ráta (hitelek és köcsönök saját tőkéhez viszonyított arú).</b>		<b>1%</b>	<b>2%</b>
<b>Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok</b>			
		1 566 207	699 795
<b>Ingatlanok hitel fedezeti értéke (ingatlan valós értéke a hitelekhez viszonyítva)</b>		<b>2525%</b>	<b>516%</b>
<b>Közvetlen fedezet (tevékenység Cash-flow termelő képessége)</b>			
Bérbeadási tevékenység közvetlen fedezete		142 686	69 016
Adósságszolgálat teljes értéke* a mérlegből (kamat és tőke)		67 181	161 339
Kamat ráfordítások saját kibocsátású kötvényekre		5 153	25 676
Saját kibocsátású kötvény tartozások		62 028	135 663
		<b>47%</b>	<b>234%</b>

\* A Társaságnak az adósságszolgálatát a saját kötvény kibocsátásából ered, és a kötvények lejárat végén jelentenek tőke vissza térítést.  
A bemutatott ráta azt szemlélteti, hogy a Társaság egy periódusa alatt megtermelt Cash-flow mekkora a teljes (több évre előre jelzett) adósságszolgálatához viszonyítva.

## 10 Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz nincs az Nyrt tulajdonában. Veszélyes hulladékok és a környezetre káros anyagok a Társaság tevékenységének végzése során nem keletkeznek, így ilyen jellegű készlettel sem rendelkezik. Környezetvédelemmel kapcsolatos jövőbeni kötelezettségekről nincs tudomásunk, ezért tárgyévben ilyen jellegű céltartalék nem került képzésre, valamint ilyen költségek sem merültek fel. Beszámolási időszakot követő lényeges események

A fordulónapot követően nem történt lényeges esemény. A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának vagy apportként történő rendelkezésre bocsátásának előkészítését. A Társaság előkészítette a hitelek kiváltását. A Társaság beszámolójának könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, a könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2017. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

MOBILCONSULT Könyvvizsgáló és gazdasági Tanácsadó Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-079760, cím: 1106, Bp. Fehér út 10. (WhiteOffice Center, II. em/206.) kamarai nyilvántartási szám: 001168  
Személyében felelős könyvvizsgáló: Nagy Judit (cím: Budapest 1165, Vak Botyán utca 25., kamarai tagsági igazolvány szám: 007070)

A könyvvizsgálói megbízás a Társaság egyedi magyar szabályok szerint készített éves beszámolójának könyvvizsgálatán túl az **Appennin Holding Nyrt. IFRS-ek alapján** összeállított és konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára is kiterjed.

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appennin Nyrt nem konszolidált, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója 3.500 e Ft + áfa
- Appennin Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 1.000 e Ft + áfa

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgálók nem végeztek. Adózott eredmény felhasználása

Az Igazgatótanács 2017. március 26-án megtárgyalta a jelentés tartalmát, azzal egyetértett, és a Közgyűlésnek elfogadásra javasolta. Az éves eredménymutatók alapján az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 673 143 000 forint szabad eredménytartalékkal rendelkezik.

## 11 Nyilatkozatok

Felelősségvállaló nyilatkozat:

Alulírottak nyilatkoznak, mint a cégjegyzésre és képviselőre feljogosított személyek, az Appennin törzsrészevények kibocsátójának, az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaságnak (Appennin Nyrt.) a képviselőletében kijelentjük, hogy az Appennin Nyrt. teljes felelőssége vállal a tekintetben, hogy az Appennin Nyrt. által nyilvánosságra hozott 2017. évi Anyavállalati Éves Jelentése a legjobb tudásunk szerint a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készült, valós és megbízható képet ad az Appennin Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről; továbbá megbízható képet ad az Appennin Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a beszámoló készítés során a valós értékelés alapján bemutatott eszközök értékei becsléseket tartalmaznak. A becslésben használt változók a jövőben eltérhetnek a jelenlegi várakozásoktól, amelynek hatására a jövőbeni eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól. Az alkalmazott becslési eljárásokat és becsléseinkben alkalmazott változókat a 7.3 pontban mutatjuk be.

## 12 Beszámoló jóváhagyása

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2018. március 26-án megtartott igazgatótanács ülésén a Társaság 2017. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített éves beszámolóját jóváhagyta. Az Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

## 13 Beszámoló közzététele és letétbe helyezése

A Társaság a közzétételeit és a beszámolóját a [www.appenninholding.com](http://www.appenninholding.com), [www.kozzetelek.hu](http://www.kozzetelek.hu), [www.bet.hu](http://www.bet.hu) honlapokon közzéteszi, továbbá az <http://e-beszamolo.im.gov.hu/> oldalára feltölti. Jelen beszámoló az Audit bizottság részére összeállított jelentést tartalmazza.

Budapest, 2017. március 26.

**Prutkay Zoltán az Igazgatótanács tagja és Székely Gábor az Audit bizottság tagja**



## 14 Mellékletek

### 14.1 Melléklet-1.

#### Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában, az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba. Az előzetes felmérések alapján a Társaság úgy ítéli meg, hogy a következő standardok alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Társaság eredményre és pénzügyi helyzetére:

- IFRS 2 Részvényalapú kifizetés - A részvényalapú kifizetések besorolására és mérésére vonatkozó pontosítás miatti módosítás (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IFRS 4 Biztosítási szerződések - IFRS 4 és IFRS 9 standardok közötti összhang miatti módosítás (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításai, 2014-2016 ((2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)

A Társaság jelenleg vizsgálja a következő standardok lehetséges hatásait a Társaság eredményére és pénzügyi helyzetére:

- IFRS 9 Pénzügyi eszközök: Besorolás és értékelés Az IFRS 9 lefedi a pénzügyi instrumentumok besorolási, értékelési és kivezetési szabályozását, új értékvesztési és új fedezeti elszámolás modellt vezet be. Az IFRS 9 kiváltja az IAS 39 Pénzügyi Instrumentumok: Besorolás és értékelés standardot, valamint az IFRS 9 valamennyi korábbi változatát. 2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos.
- IFRS 15 Vevővel kötött szerződésekből származó bevételek Az IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevővel kötött szerződésekből keletkező árbevételekre vonatkozóan. Az IFRS 15 alapján árbevétel olyan értékben mutatható ki, amely tükrözi a gazdálkodó egység által elvárt azon ellenértéket, melyre az általa a vevőnek átadott áruk, vagy nyújtott szolgáltatások ellentételezéseként jogosult lenne. Az IFRS 15 kiváltja az IAS 18 Bevételek és IAS 11 Beruházási szerződések standardokat. 2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos.
- IFRS 16 Lizingek 2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos
- IAS 40 – Befektetési célú ingatlan módosítása (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 28 Társult vállalkozásokban lévő befektetések módosítása (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRIC 22 – Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRIC 23 – Bizonytalanság a nyereségadók kezelésében (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításai, 2014-2016 (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, az EU még nem hagyta jóvá)

## 14.2 Melléklet- 2 Leányvállalatokban, közös vezetésű vállalatokba, illetve társult vállalatokban lévő befektetések

A Társaság 2016- 2017. években az alábbi, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságokban rendelkezett közvetlen befolyással:

Társaság elnevezése (korábbi elnevezése)	Befektetés megszűnésének / megszerzésének ideje	Cégjegyzéksz ám	Részesedés Appennin Nyrt. 2017. 12. 31.
APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 048362	100,00%
Appennin - Bp 1047 Zrt.	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 047160	100,00%
Appennin E-Office Zrt.	... (2016. 12. 31 tőkeemelés, 2017. 08. 23. 1db részvény vásárlása) / 2016. 01.01 előtt	01 10 047783	100,00%
VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi néven: Appennin Logisztika Zrt )	100% részesedés értékesítése 2017.11.14. / 2016. 01. 01. előtt	01 10 046822	0,00%
Appennin Üzemeltető Zrt. (2017. 11. 22. előtt: Appennin Solaris Zrt.)	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 047055	100,00%
Bertex Kft.	... / 2016. 01.01 előtt	01 10 045752	100,00%
Curlington Kft.	... / 2016. 01.01 előtt	01 09 728951	100,00%
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	... / 2016. 01.01 előtt	01 09 947093	100,00%
Appennin Credit Zrt. (2016.01. 20. előtt: MILTON Hitelezési Zrt. )	... / 2016. 10. 20. 100% részesedés vásárlása	01 10 045678	100,00%
W-GO 2000 Zrt. (beolvadással megszűnt 2016. 09. 30. )	2016. 09. 30. beolvadással megszűnt jogutód Appennin E-Office Zrt. / 2016. 01. 01. előtt	01 09 687034	-
APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó (2017.11. 14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft. )	2017: ..... / 2016: 2016.11.28. 100% részesedés értékesítése / 2016. 06. 09. apport teljesítéseként átvett	01 09 731476	-
Appennin-Investment Zrt.	2016.11.28. 100% részesedés értékesítése / 2016. 06. 09. apport teljesítéseként átvett	01 10 046926	-



A Társaság 2016-2017. években az alábbi társaságokban rendelkezett közvetett befolyással:

Társaság elnevezése 2017. 12. 31. (előzmény elnevezése)	Részesedés megszűnése / megszerzése	Cégjegyzékszám	2017. 12. 31-én:	
			Részesedés %	Részesedés tulajdonosa
Appennin Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. (korábbi néven: Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.)	... / 2017.07.12. (74%, részesedés) 2017. 11. 14. (100% részesedés ) felvásárlás két lépésben	01 09 731476	100,00%	Curlington Kft.
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	... / 2016. 08. 01. alapítás után felvásárolta 2016. 08. 02 Appennin- Solaris Zrt. , 100% tulajdonjog átruházás 2017. 12. 19. Appennin Angel Zrt. -re	01 09 285651	100,00%	Appennin Üzemeltető Zrt. (2017. 11. 22. előtt: Appennin Solaris Zrt.)
APPEN-RETAIL Kft.	.... / 2017. 01. 23. alapította: Appennin- Solaris Zrt. , 100% tulajdonjog átruházás Appennin Angel Zrt.re 2017. 12. 19.	01 09 292725	100,00%	APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )
Várna 12 Holding Zrt. (2017. 12. 31. beolvadással megszűnt, Jogutód: Appennin Property Vagyonkezelő Zrt. , Jogelőd: MEP Ingatlanhasznosító Kft. 2016. 04. 18. )	2017.12.31. Beolvadt az Appennin Angel Zr.-be / 2017. 01. 31. felvásárlás 100%	01 10 048812	100,00%	APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt: Appennin Angel Zrt. )
Sectura Ingatlankezelő Kft. (2017.03. 14. korábbi név: Estate Pest Office Kft. )	... / 2017. 03. 14. 100% részesedés vásárlás	01 09 297215	100,00%	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	... / 2017.07. 03. 100% részesedés vásárlás	01 09 911556	100,00%	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.

### 14.3 Melléklet- 3 A magyar számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek

#### 14.3.1 A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

A 2017. december 31-énl végződő üzleti évre a könyvviteli szolgáltatásokkal megbízott társaság a KAT Zrt. A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért a KAT Zrt. megbízottjaként felelős személy: Szilasi Zoltán, Regisztrációs szám: 197528, vállalkozási terület. A könyvviteli szolgáltatás tartalmát mint megbízott könyvelő iroda által rögzített főkönyvi és analitikus könyvelési tételek, magyar Számviteli rend szerinti nyilvántartások vezetése, a Társaság által rögzített vevői számlák, megkötött szerződések alapul vételével készített kimutatások képezték. Az IFRS-ek mellett a magyar számviteli törvény szerint összeállított mérleg és eredménykimutatás készült. **A magyar számviteli standardoknak megfelelő eredmény és mérleg beszámoló ellenőrzésre kerültek, amely célja, hogy a 2017.01.01. fordulónapi, IFRS-re történő átállást követő években a magyar adóhatóságok előtt a Társaság adó alap csökkenését/ változását a korábbi számviteli elveknek megfelelő alapokon is be tudja mutatni. A társasági adóról szóló törvény rendelkezése szerint a adó alap eltérésre hivatkozni tudjon.**

A Társaság 2017. december 31-énl végződő üzleti évre a magyar számviteli törvény által összeállított beszámoló IFRS szten-derdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Lénárt Anita (regisztrációs szám: 186427, vállalkozási, IFRS szakterület). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott megbízása a magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő egyedi beszámoló magyar nyelvű elkészítésére terjedt ki. Az IFRS beszámoló elkészítéséért felelőssége nem terjedt ki a Társaság és a tagvállalatok ügyviteli és könyvviteli feladataira, különösen a tagvállalatok számviteli politika, a könyvviteli elszámolások, a beszámoló készítés rendszerének, a számlarend illetve a könyvvezetéshez szükséges szabályzatok, elkészítésére, továbbá a főkönyvi nyilvántartások vezetésre, kiemelten az elszámolások, az egyedi beszámolóknban szereplő adatok jogszerűségének, szabályszerűségének, megbízhatóságának, bizonylatokkal való alátámasztottságának elkészítésére.

#### 14.3.2 Saját tőke megfelelési tábla 2000. évi C. törvény - a számvitelről szerint

Saját tőke megfeleltetési tábla készítésének alapja

A magyar számviteli törvény 114/B paragrafus szerint az évközi pénzügyi kimutatás tartalmazza a magyar Számviteli törvény szerinti és a fent részletezett elkészítési elvek szerinti saját tőke közötti eltérés levezetését.

- (1) Az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő gazdálkodó a beszámoló fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát állít össze, amelyet a kiegészítő megjegyzések részeként mutat be.
- (2) Más jogszabályok alkalmazásában, ha a jogszabály kifejezetten eltérően nem rendelkezik, a saját tőke, illetve annak egyes elemei alatt a megfeleltetési tábla szerinti tételeket kell érteni.
- (3) A saját tőke megfeleltetési táblát a gazdálkodónak el kell készítenie akkor is, ha jogszabály sajátos beszámoló készítésére (ide értve a közbenső mérleget is) kötelezi.
- (4) A saját tőke megfeleltetési tábla tartalmazza az IFRS-ek szerinti saját tőke egyes elemeinek nyitó és záró adatait, valamint ezekből levezetve az alábbi saját tőke elemek nyitó és záró adatait.

Az összeállítás során alkalmazott elvek szerinti saját tőke és a magyar Számviteli törvény szerinti saját tőke közötti eltérés levezetése az alábbi tőkeelemek 2016. december 31-i és 2017. december 31-i egyenlegeit tartalmazza:

- Saját tőke
- Jegyzett tőke
- Tőketartalék
- Eredménytartalék
- Értékelési tartalék
- Adózott eredmény
- Lekötött tartalék

A saját tőke megfeleltetési tábla tartalmazza továbbá:

- a Cégbíróságon bejegyzett tőke és a fent leírt elkészítési elvek alapján meghatározott jegyzett tőke közötti eltérés levezetését;
- az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékot, amely az utolsó, beszámolóval lezárt üzleti év tárgyevi adózott eredményét is tartalmazó eredménytartalék.

2000. évi C. törvény - a számvitelről a 114/B. § szerint meghatározott saját tőke elemeket bemutató tábla, amelyet az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása című standard szerinti kiegészítő megjegyzések részeként kell bemutatni.

2016. 01. 01- 2016. 12. 31. és a 2017. 01.01- 2017. 12. 31. évekre összehasonlító (változást bemutató) tőke tábla az IFRS-et vezető gazdálkodókra vonatkozó megfeleltetési tételekre rendezve:

2017. 12. 31. IFRS-ek szerinti saját tőke összege

*adatok ezer Forint*

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
	<b>4 089 255</b>	<b>3 630 418</b>	-	<b>696 287</b>	<b>8 415 960</b>
<b>növeve:</b>	-	-	-	-	-
(a) kapott pótbefizetés IFRS-ek szerinti kötelezettségként kimutatott összege	-	-	-	-	-
(b) a jogszabály alapján tőketartaléka helyezendő pénzeszközök, átvett eszközök értékéből a halasztott bevételként kimutatott összeggel	-	-	-	-	-
<b>csökkentve:</b>	-	-	-	-	-
(a) csökkentve a fizetett pótbefizetés IFRS-ek szerinti eszközként kimutatott összegével,	-	-	-	-	-
(b) tőkeinstrumentumnak minősülő tőkeemelés miatt, a tulajdonosokkal szemben kimutatott követelés összegével	-	-	-	-	-
A Számviteli törvényben külön definiált tőke elemek bemutatása:					
<b>114/B § (4) a saját tőke:</b>					<b>8 415 960</b>
<b>114/B § (4) b IFRS-ek szerinti jegyzett tőke:</b>	<b>4 089 255</b>				
<b>114/B § (4) c jegyzett, de be nem fizetett tőke:</b>					
<b>114/B § (4) d tőketartalék:</b>		<b>3 630 418</b>			
IFRS-ek szerinti Saját tőke:					8 415 960
amit csökkent: a saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti :	<b>4 089 255</b>			<b>696 287</b>	<b>4 785 542</b>
jegyzett tőke	4 089 255				4 089 255
jegyzett, de be nem fizetett tőke,					
eredménytartalék (tárgyidőszak adózott eredmény nélkül)				565 131	565 131
értékelési tartalék					
adózott eredmény				131 156	131 156
lekötött tartalék					
<b>114/B § (4) e eredménytartalék:</b>				<b>696 287</b>	
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, korábbi évek halmozott és a tulajdonosok részére még ki nem osztott adózott eredmény				696 287	
csökkentve:					
(a) fizetett pótbefizetés IFRS-ek szerinti eszközként kimutatott összege,					
(b) fel nem használt fejlesztési tartalék IAS 12 Nyereségadók c. standard alapján számított halasztott adóval csökkentett összege					
<b>114/B § (4) f értékelési tartalék:</b>					
az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása című standard szerinti átfogó jövedelem kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott és tárgyévi egyéb átfogó jövedelmet is tartalmazó összege					
<b>114/B § (4) g adózott eredmény:</b>				<b>131 156</b>	
Átfogó adózott eredmény folytatódó tevékenységekből				131 156	
Átfogó adózott eredmény megszűnt tevékenységekből					
<b>114/B § (4) h lekötött tartalék:</b>					
kapott pótbefizetés IFRS-ek szerinti kötelezettségként kimutatott összege					
növeve a fel nem használt fejlesztési tartaléknak a kapcsolódó, az IAS 12 Nyereségadók című standard alapján számított halasztott adóval csökkentett összegével.					
<b>114/B § (5) a. cégbíróságon bejegyzett és IFRS-ek szerint jegyzett tőke egyeztetése 2016. 12. 31.</b>					
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke:	4 089 255				
cégbíróságon bejegyzett tőke:	4 089 255				
a két tétel közti különbség:		nincs			

az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékok, amely az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is magában foglaló eredménytartalék összege				673 140	
<b>csökkentve:</b> az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével					(23 790)
<b>növeve:</b> kapcsolódó IAS 12 Nyereségadók című standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével					643

<b>114/B § (6) IFRS 11 közös megállapodások standardban a 114/B § (6) IFRS 11 közös megállapodások standardban a gazdálkodó részére részeset</b>					
Ha a gazdálkodó az IFRS 11 Közös megállapodások című standard szerinti olyan közös tevékenységgel rendelkezik, amelyet e törvény szerint részesedésként mutatna ki, a (4) és (5) bekezdés alkalmazása során, az IFRS-ek szerinti saját tőke egyes elemeiből levezetett saját tőke elemek nyitó és záró adatait úgy állapítja meg, mintha az ilyen közös tevékenység számviteli elszámolása tekintetében az IFRS-ek szerinti éves beszámoló készítésére nem tért volna át					
Ha a gazdálkodó az IFRS 11 Közös megállapodások című standard szerinti olyan közös tevékenységgel rendelkezik, amelyet e törvény szerint részesedésként mutatna ki, a (4) és (5) bekezdés alkalmazása során, az IFRS-ek szerinti saját tőke egyes elemeiből levezetett saját tőke elemek nyitó és záró adatait úgy állapítja meg, mintha az ilyen közös tevékenység számviteli elszámolása tekintetében az IFRS-ek szerinti éves beszámoló készítésére nem tért volna át					

### 14.3.3 Adó 2016 (társasági adó) levezetése a 2016. évre a magyar Számviteli elvek szerinti beszámoló alapján

A számviteli nyereség alapján számított és a tényleges adófizetési kötelezettség közötti különbség számszerű levezetését az alábbi táblázat mutatja be

<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>264 443</b>	
	<b>Növelő:</b>	<b>Csökkentő:</b>
Értékcsökkenési leírás	5 171	(2 297)
Értékvesztés elszámolása	-	(46 391)
Nem tárgydőszaki költség	3 804	-
Veszteség felhasználása	-	(112 364)
	<b>8 975</b>	<b>(161 052)</b>
Adó alap		112 366
Számított társasági adó 10%		11 236

### 14.3.4 Tárgyévi adóráfordításhoz tartozó kiegészítő információ

Az IFRS-re való áttérés során a saját tőkében jelentkező differencia (az IFRS szerinti érték és a magyar Számviteli törvény szerinti érték között) a társasági és iparági nyereségadó törvény szerint adóköteles.

Az Appennin Nyrt. esetében a fenti különbséget a levonható különbségek okozzák. Ugyanakkor az Appennin Nyrt. az áttérésre az eszközei tekintetében (tárgyi eszközök és immateriális eszközök) választotta az előző számviteli elv szerinti, de gyakorlatilag az adózás szerinti egyenleg adó alapon való szerepeltetését.

Társaság az IFRS-re való áttérésekor az inatlanokon keletkező különbözetet a Társasági adóban alkalmazza a 1996. évi LXXXI. tv. a társasági adóról és osztalékadóról 18/C (4a) pontjában írt választása szerint határozza meg.

A választás lehetővé teszi, hogy az éves beszámolóját, a könyvviteli zárlatát az IFRS-ek szerint összeállító adózó az áttérés adóévének első napját megelőző napon a könyveiben nyilvántartott összes immateriális jószágra és tárgyi eszköze tekintetében - ideértve választása esetén azon eszközöket amelyek az áttérés adóévének első napját megelőző napon az adózónak az IFRS-ek szerint nyilván kell tartania-, az áttérés adóévében és az azt követő adóévekben adóalapját úgy határozza meg, mintha az IFRS-ek szerinti beszámolóra (könyvvezetésre) nem tért volna át. Ez a választási szabály az adózó részéről a 2017. évi társasági adó bevallásban jelölendő. A választással együtt a választással érintett eszközök nyilvántartását biztosítani köteles. A választásában érintett eszközök 2016. 12. 31. időpontra érvényes bekerülési érték és adó törvény szerint halmozott értékcsökkenések bemutatása:

2016. 12. 31. áttéréskor nyilvántartott eszköz	Bekerülési érték	Halmozott Adó tv. szerinti écs.		Nettó érték
110/2015_NY2016	3 421	136		3 285
ÉPÍT00001_NY2016	6 740	936		5 804
ÉPÍT00002_NY2016	1 605	234		1 371
ÉPÍT00003_NY2016	2 605	380		2 225
ÉPÍT00004_NY2016	300	44		256
ÉPÍT00005_NY2016	400	58		342
ÉPÍT00006_NY2016	225	32		193
ÉPÍT00007_NY2016	326	48		278
ÉPÍT00008_NY2016	9 428	1 376		8 052
1/2013_NY2016	152	88		64
6/2016_NY2016	127	21		106
7/2016_NY2016	650	30		620
8/2016_NY2016	535	18		517
EGÉP00003_NY2016	240	193		47
EGÉP00004_NY2016	581	459		123
IROD00016_NY2016	366	314		52
IROD00021_NY2016	120	97		23
FÖLD00001_NY2016	611 000	-		611 000
ÉPÜL00003_NY2016	24 025	3 505		20 520
ÉPÜL00004_NY2016	10 510	1 534		8 976
ÉPÜL00005_NY2016	2 155	314		1 841
ÉPÜL00006_NY2016	19 123	2 391		16 732
ÉPÜL00007_NY2016	2 603	380		2 223
ÉPÜL00008_NY2016	5 005	730		4 275
ÉPÜL00009_NY2016	4 505	657		3 848
ÉPÜL00010_NY2016	250	36		214
VGY00011_NY2016	70	70		-
	<b>707 066</b>	<b>14 081</b>		<b>692 986</b>

### 14.3.5 2017. évi iparüzési adó levezetése

#### Személyi jellegű ráfordítással arányos módszerhez

Megnevezés	Budapest	Kecskemét
Bérlktg. (54)	7 330 081	0
Szem.jell.egyéb (55)	136 873	0
Bérljárulékok (56)	1 710 280	0
<b>Összesen</b>	<b>9 177 234</b>	<b>0</b>
<b>Megosztás %:</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

Összesen
<b>7 330 081</b>
<b>136 873</b>
<b>1 710 280</b>
<b>9 177 234</b>
<b>100,00%</b>

Iparüzési adó alap számítás	Összeg
Belföldi értékesítés árbevétele	<b>243 449 244</b>
Export értékesítés árbevétele	0
<b>HTV szerinti nettó árbevétel</b>	<b>243 449 244</b>
Anyagköltség	-2 240 626
ELÁBÉ	-3 544 502
Közvetített szolg.	-23 826 291
<b>HTV szerinti adóalap</b>	<b>211 837 825</b>

#### Eszközérték arányos módszerhez

Megnevezés	Budapest	Kecskemét
Értéksökkenés terv szerinti + terven felüli	3 200 057	4 661 312
Lízingdíj	0	0
Bérlétdíj / vágányhasználati díj 5227	0	182 880
Telek bekerülési érték 2%-a	5 304 000	12 220 000
<b>Összesen</b>	<b>8 504 057</b>	<b>17 064 192</b>
<b>Megosztás %:</b>	<b>33,26%</b>	<b>66,74%</b>

Összesen
<b>7 861 369</b>
<b>0</b>
<b>182 880</b>
<b>17 524 000</b>
<b>25 568 249</b>
<b>100,00%</b>

#### Személyi jellegű ráfordítás - eszközérték aránya

Összes személyi jell.	9 177 234
Összes eszközérték	25 568 249
<b>Összesen:</b>	<b>34 745 483</b>
<b>hányados:személyi</b>	<b>26,41%</b>
<b>hányados:eszközérték</b>	<b>73,59%</b>

Teljes adóalap	211 837 825
Személyi arányos adóalap	55 952 173
Eszközarányos adóalap	155 885 652

	Budapest	Kecskemét
Adóalap személyi arányos	55 952 173	0
Adóalap eszköz arányos	51 847 918	104 037 734
Adóalap	107 800 091	104 037 734
Adó %	<b>2,00%</b>	<b>1,60%</b>
Adóösszege	<b>2 156 002</b>	<b>1 664 604</b>

Összesen
55 952 173
155 885 652
211 837 825
<b>3 820 606</b>

### 14.3.6 2017. évi adórátfordítás Társasági adó törvény szerinti elemzése

A számviteli nyereség alapján számított és a tényleges adófizetési kötelezettség közötti különbség számszerű levezetését az alábbi táblázat mutatja be

				ezer HUF	
<b>18/A (1)</b>	<b>IFRS szerinti 2017. 1- 12 hó adózás előtti, folyamatos és megszűnő tevékenységek eredménye:</b>			<b>143 113</b>	
	18/B (1)	csökkentések:	18/B (2)	növelések:	
	csökkentő tételek:		növelő tételek:		
	a, iparüzési adó átszólása adó alapba	(3 821)	a, tao 6par (5) 18/D (7)(8) fejl. Kedvezmények	-	
	b, támogatás	-	b, törölve	-	
	c, fejlesztési adókedvezmény	-		-	
	d, nincs	-		-	
	e, Saját rv. Üzletrész értékesítésekor tőkében elszámolt veszteség		c, Saját részvény Üzl. Értékesítés kivezetés tőkében elszámolt nyersége	25 377,00	
	f, (2) e ben már korábban TAO alap növelő tétel	-	e, kamatozó rv. Elsőbbségi, visszaválth. elszámolt kamat.		
	g, IAS 20, IAS 41 elszámolt nyereség	-	f, (1-g) ból már visszavett összeg	-	
	h, MRP vagy munkavállalónak program stb. elszámolt eredmény javára	-	d, MRP vagy munkavállalónak elszámolt rf.	-	
			g, kibocsátónál névleges kamatot meghaladó kötelezettség komponensre számított kamat az eredmény terhére	-	
	<b>Összesen:</b>	<b>(3 821)</b>		<b>25 377</b>	<b>21 556</b>
	<b>Korrigált adózás előtti eredmény:</b>				<b>164 669</b>
	18/C (1)	csökkentések:	18/C (2)	növelések:	
	a, tulajdonosnak adott... térítés nlk. (mert ez tőkében)	-			
	b, áttérési mérleg adó alap pozitív tételei	-	a, áttérési negatív tételek	-	
	18/C (4)	-	18/C (4)		
	ebből: 2017.	-		-	
	ebből: 2018.	-		-	
	ebből: 2019	-		-	
	c, számviteli pol visszamenőleges alk. Magasabb adó	-	b, számviteli pol. Visszamenőlegess áttérési neg. Tételek	-	
	18 / C (3) visszatérőkre				
	18/C (4) leszerelési ktg. Elszámolt eszközre korrigálása				
	18/C (5) valós érték modell elszámolás hatása korrigálva, (7)		18/C(6) Valós értékelés hatása		
	18/ C (9) értékcsökkenés elszámolása IAS 40-es alatt értékelt eszközökre Atv. Szerinti écs.	(2 522)	18/C(6) b Valós értékelés hatása	17 590	
	kapott osztalék HAS -ban 2015-ben elszámolásra került, nem TAO alap	-	18/C(10) b Valós értékelés hatása		
		(2 522)		17 590	15 068
	Sztv. 7 8 par.		<b>Összesen:</b>	<b>179 737</b>	
	Elszámolt, IFRS értékcsökkenés			640	
	Bírság, adóalapot növelő			371	
	Követelés leírt összege adóalap növ.			60	
	Előző időszaki veszteség felhasználása	(90 404)			
		(90 404)		1 071	(89 333)
			<b>Összesen:</b>	<b>90 404</b>	