



# Appeninn Holding

**APPENINN HOLDING NYRT.**

**EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2018. DECEMBER 31.**

**A 2017.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKKAL**

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	8
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	8
2.	Számviteli politika .....	9
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	9
2.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	9
2.1.2	Árbevétel .....	10
2.1.3	Tőkebefektetések értékelése .....	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	13
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok .....	14
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	14
2.1.7	Immateriális javak .....	15
2.1.8	Követelések.....	15
2.1.9	Pénzügyi eszközök.....	15
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek .....	16
2.1.11	Céltartalékok.....	17
2.1.12	Társasági adó és jövedelemadó jellegű adók .....	17
2.1.13	Lízing.....	18
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	19
2.1.15	Bérlők által teljesített letétek .....	19
2.1.16	Mérlegen kívüli tételek.....	19
2.1.17	Visszavásárolt saját részvények .....	20
2.1.18	Osztalék .....	20
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye.....	20
2.1.20	Fordulónap utáni események .....	20
2.2	A számviteli politika változásai.....	20
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	22
2.3.1	Ingatlanok besorolása .....	22
2.3.2	Befektetési célú ingatlanok valós értéke.....	23
2.3.3	Értékcsökkenés és amortizáció .....	23
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból.....	24
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei.....	24
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.....	25
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek .....	25
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege.....	26
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége).....	26
9.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye.....	27
10.	Ingatlanokon végzett beruházások .....	30
11.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele.....	30
12.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege .....	31
13.	Jövedelemadók .....	32
14.	Egy részvényre jutó eredmény.....	33

15.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok .....	34
16.	Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak értékcsökkenése .....	35
17.	Részesedések .....	36
18.	Vevőkövetelések .....	37
19.	Egyéb rövid lejáratú követelések .....	37
20.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések .....	37
21.	Rövid lejáratra adott kölcsönök .....	38
22.	Elhatárolások .....	39
23.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes .....	39
24.	Jegyzett tőke .....	40
25.	Visszavásárolt saját részvények .....	41
26.	Tartalékok .....	41
27.	Felhalmozott eredmény .....	41
28.	Bérlők által teljesített letétek .....	43
29.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek .....	43
30.	Halasztott adókötelezettségek .....	44
31.	Rövid lejáratú hitelek .....	45
32.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek .....	45
33.	Szállítói kötelezettségek .....	45
34.	Saját kibocsátású kötvénytartozások .....	46
35.	Adó, illeték kötelezettségek .....	46
36.	Passzív időbeli elhatárolások .....	47
37.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	47
38.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása .....	47
39.	Kockázatkezelés .....	47
39.1	Tőkemenedzsment .....	48
39.2	Hitelezési kockázat .....	48
39.3	Piaci kockázat .....	49
39.4	Üzleti kockázat .....	49
39.5	Kamat kockázat .....	49
39.6	Deviza kockázat .....	49
39.7	Likviditási kockázat .....	50
40.	Pénzügyi instrumentumok .....	52
41.	Függő kötelezettségek .....	53
42.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel .....	54
43.	Mérlegfordulónap utáni események .....	54
44.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ .....	55
45.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása .....	55
46.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	56
47.	Nyilatkozatok .....	56

**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2018. DECEMBER 31.**  
**EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

<b>Mérleg</b>	Jegyzet	2018.12.31.	2017.12.31.
Eszközök		ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	8.311.034	1.566.207
Tárgyi eszközök	16	50.542	1.691
Részesedések	17	8.107.100	5.716.564
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>16.468.675</b>	<b>7.284.462</b>
Vevőkövetelések	18	51.428	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	19	29.468	3.934
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20	3.199.907	1.365.571
Rövid lejáratra adott kölcsönök	21	2.247	2.199
Elhatárolások	22	6.031	-
Jövedelemadó követelések		12.823	8.172
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	23	2.791	4.138
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>3.304.695</b>	<b>1.384.014</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	8	-	76.080
<b>Eszközök összesen</b>		<b>19.773.370</b>	<b>8.744.556</b>
<b>Tőke és források</b>			
Jegyzett tőke	24	4.737.142	4.089.255
Visszavásárolt saját részvények	25	(1.114)	-
Tartalékok	26	8.095.844	3.630.418
Felhalmozott eredmény	27	2.085.818	696.287
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>		<b>14.917.690</b>	<b>8.415.960</b>
Bérlők által teljesített letétek	28	11.937	-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	29	2.733.171	-
Halasztott adókötelezettségek	30	115.197	643
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2.860.305</b>	<b>643</b>
Rövid lejáratú bankhitelek	31	1.612.694	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	32	39.268	25.569
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	29	260.890	161.103
Kötelezettségek szállítók felé	33	16.531	10.923
Saját kibocsátású kötvény tartozások	34	-	62.028
Adó, illeték kötelezettségek	35	-	57.518
Passzív elhatárolások	36	65.992	10.812
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>1.995.375</b>	<b>327.953</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>4.855.680</b>	<b>328.596</b>
<b>Tőke és források összesen</b>		<b>19.773.370</b>	<b>8.744.556</b>

A 7-56. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

<b>Átfogó jövedelemkimutatás</b>	Jegyzet	2018.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	402.426	156.623
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(112.986)	(13.937)
<b>Közvetlen fedezet</b>		<b>289.440</b>	<b>142.686</b>
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	176.000	63.000
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(378.134)	(56.759)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(3.093)	158.276
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	13.920	(162.848)
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	2.144.827	(17.588)
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	10	(12.375)	-
<b>Működési eredmény</b>		<b>2.230.585</b>	<b>126.767</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	16	(4.653)	(640)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	(175.912)	(2.227)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	(22.092)	19.213
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>2.027.928</b>	<b>143.113</b>
Jövedelemadók	13	(126.505)	(11.957)
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>1.901.423</b>	<b>131.156</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam- különbségek		-	-
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>		<b>1.901.423</b>	<b>131.156</b>

A 7-56. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

<b>Saját tőke változások</b> (adatok ezer forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2017. január 1-én</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
Tulajdonosokkal elszámolt kamat				38.943	38.943
Osztalék			824.107	(261.652)	562.455
Tőkeemelés ázsióval	109.255	740.745			850.000
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>	<b>4.089.255</b>	<b>3.630.418</b>	<b>-</b>	<b>696.287</b>	<b>8.415.960</b>
<b>Egyenleg 2018. január 1-én</b>	<b>4.089.255</b>	<b>3.630.418</b>	<b>-</b>	<b>696.287</b>	<b>8.415.960</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>					
Tárgyévi eredmény				1.901.423	1.901.423
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	<b>647.887</b>	<b>4.465.426</b>	<b>(1.114)</b>	<b>(511.892)</b>	<b>4.600.307</b>
Saját részvény vásárlása			(49.940)		(49.940)
Saját részvény elidegenítése			48.826	1.421	50.247
Átsorolás		513.313		(513.313)	-
Tőkeemelés	647.887	3.952.113			4.600.000
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>	<b>4.737.142</b>	<b>8.095.844</b>	<b>(1.114)</b>	<b>2.085.818</b>	<b>14.917.690</b>

A 7-56. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

<b>Cash- Flow</b> adatok ezer forintban	Jegyzet	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>2.027.928</b>	<b>143.113</b>
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	(2.144.827)	17.588
Értékcsökkenés	16	4.653	640
Halasztott adó	13	(114.555)	-
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	8	(13.920)	162.848
Kamatbevételek	12	(97.695)	(8)
Kamatráfordítások	12	102.867	8.142
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	20	(87.644)	(227.612)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	39	(2.058.097)	(143.740)
Fizetett nyereségadó		(11.950)	(11.957)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(2.393.240)</b>	<b>(50.986)</b>
Kapott bánatpénz	7	-	139.365
Értékpapírok (megszerzése) elidegenítése	12	-	(502)
Tárgyi eszköz beszerzések	16	(53.503)	-
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	20	(1.834.336)	(27.922)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(1.887.839)</b>	<b>110.941</b>
Osztalékfizetés	27	-	(116.883)
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	34	(62.028)	(71.030)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	21	(48)	-
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	31	4.345.866	-
Saját részvényvásárlás	25	49.940	-
Saját részvény értékesítés	25	(48.826)	69.167
Kamatráfordítások	12	(102.867)	(9.575)
Árfolyamkülönbözet	11	-	(205)
Kamat bevételek	12	97.695	8
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>4.279.732</b>	<b>(128.518)</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>23</b>	<b>(1.347)</b>	<b>(68.563)</b>
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	23	4.138	72.701
Pénzeszközök az év végén	23	2.791	4.138

A 7-56. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. („Társaság”) 2009. december 01. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 7-én a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámom jegyezte be. 2011. május 19-én, átalakulás során, a Rotux Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045553) beolvadt az Appeninn Nyrt. társaságba.

A Társaság székhelye 1062 Budapest, Andrásy út 59.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2018. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés %
BDPST Zrt.	9.755.567	20,59%
KONZUM Nyrt.	8.860.027	18,70%
KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap	6.478.874	13,68%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.420.372	5,11%
Saját részvények	409.705	0,87%
Közkézhányad	19.446.874	41,05%
<b>Összesen</b>	<b>47.371.419</b>	<b>100,00%</b>

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

#### *i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről*

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2019. március 23-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok ezer Forintban értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi ezer forint összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

#### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek. A pénzügyi beszámoló magyarázatai a magyar Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételeket is tartalmazza.



A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

Az egyedi pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## **2. Számviteli politika**

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen egyedi pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállításánál alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### **2.1 A számviteli politika lényeges elemei**

#### **2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett devizaárfolyamot alkalmazza.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át.

### **2.1.2 Árbevétel**

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

Az IFRS 15 standard alapelve, hogy a társaságok a vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz.

A standard egy új modellt alakított ki, az úgynevezett 5 lépcsőfok modellt, melyben fontos elem a szerződés(ek) azonosítása, az egyes teljesítési kötelezettségek azonosítása, a tranzakciós ár meghatározása, a tranzakciós ár felosztása az egyes elemek között, valamint az egyes kötelezettségekhez rendelt árbevétel elszámolása.

#### **Teljesítési kötelezettségek**

A szerződés megkötésekor a Társaságnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelezettséget vállalt. A Társaság akkor számolhatja el a bevételt, amikor a teljesítési kötelezettségeinek eleget tett, azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) felett az ellenőrzést, melynek jelei:

- A Társaságnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Társaság átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

#### **Tranzakciós ár meghatározása**

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Társaságnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Társaság várhatóan megkap

az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Társaság valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

A Társaság élt az egyszerűsített kezdeti alkalmazás lehetőségével, vagyis a 2018. január 1-ig nem teljesített szerződések úgy kerültek elszámolásra, mintha már szerződéskötéstől IFRS 15 szerint számolták volna el őket. Az új standard alkalmazása nem eredményezett jelentős változást a Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaiban.

#### **Bérleti díj bevételek**

A Társaság az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és kereskedelmi ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik. A Társaság a bérleti díjakat az érintett időszakokra előre szedi, a bevétel elszámolása a fizetéstől és számlázástól függetlenül időarányosan kerül sor. A beszámolóban a beszámolóval érintett időszakra jutó és járó, megtérülő bérleti díjak bemutatása történik.

#### **Operatív lízing ügyletek bevételei**

Az operatív lízingügylet idő előtt felmondásából származó bevételek a felmerülésük időpontjában kerülnek elszámolásra. Az operatív lízingből származó bérleti díj bevétel elszámolása lineáris módszerrel történik a vonatkozó lízing futamideje alatt. Az operatív lízinggel kapcsolatos kezdeti tárgyalásokkal és megállapodásokkal kapcsolatos közvetlen költségek hozzáadódnak a lízingbe adott eszköz nyilvántartási értékéhez és lineáris módszerrel kerülnek elszámolásra a lízing futamideje alatt. Bérlőknek nyújtott kedvezményeket a bérleti szerződés futamidejére vonatkozóan a Társaság elhatárolja, még abban az esetben is amennyiben ez nincsen összhangban a felmerülő pénzügyi ütemezéssel.

#### **Ingatlan üzemeltetés bevételei**

A Társaság rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök- a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízvezeték használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a leányvállalatok kontrollált eszközei. A Társaság kontrollált eszközeinek használati jogát teremti meg a bérlők részére, a bérlők ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevételek alapon térítik meg a Társaság részére. A Társaság a berendezésekhez használt, 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. A Társaság leányvállalatán 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 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.

Az ingatlan üzemeltetési költségekből származó bevételeket a Társaság abban a periódusban számolja el, melyben a Társaság ingatlanüzemeltetésből származó költségei felmerülnek.

### **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 eszközből 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.

### **2.1.3 Tőkebefektetések értékelése**

A gazdálkodónak az egyedi pénzügyi kimutatásokban a befektetések értékelése és bemutatására három lehetőség közül van választási lehetősége.

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

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

A Társaság a bekerülési érték modellt alkalmazza.

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

Amennyiben a részesedés megtérülő 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 Társaság a leányvállalatok nettó tőke értékét piaci értéknek tekinti. A leányvállalatok meghatározó

(sokszor egyetlen lényeges eszköze) az IAS 40 szerinti befektetési célú eszköz, amely értékét a piaci árak és hozamok változásaihoz igazított áron kerül nyilvántartásra. A leányvállalatok egyéb további befektetett 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 tervezett szerződése miatt, akkor a befektetésekre vonatkozó befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelési alapját képezi.

#### **2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések**

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. A 100.000,- FT egyedi bekerülési értékű eszközök egyösszegen leírásra kerülnek. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

<b>Eszköztípus</b>	<b>Hasznos élettartam</b>
Gépek és berendezések	3-7 év
Bérbe adott műszaki gépek	5 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### **2.1.5 Befektetési célú ingatlanok**

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye soron.

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

### **2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### 2.1.7 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3 év
--	------

### 2.1.8 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a követelésekre értékére vonatkozóan.

### 2.1.9 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

Az értékelési csoportba történő besorolás a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramok karakterisztikájának a függvénye. Azoknál a hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi eszközöknél, melyeket a Társaság amortizált bekerülési értéken vagy egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken kíván értékelni, a pénzügyi eszköz pénzáramai tekintetében vizsgálni kell, hogy azok megfelelnek-e az IFRS 9 szerinti kizárólag tőke és kamat (SPPI) követelménynek. A tőke a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítéskori valós értéke. A kamat elsősorban a kint lévő tőkeösszeg időértékének ellenértékét, illetve a hitelkockázatot fejezi ki egy adott időszakban, de más alapvető hitelezési kockázatokat és költségeket, továbbá nyereséghányadot is tartalmaz.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Társaság a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Társaság megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Társaság nem élt a FVOCI opcióval.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

Az IFRS 9 standard tárgyévben történő alkalmazása nem gyakorolt jelentős hatást a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

#### **2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek**

A Társaság egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció



során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

### **2.1.11 Céltartalékok**

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnák, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Társaság elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

### **2.1.12 Társasági adó és jövedelemadó jellegű adók**

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Társaság a számviteli politikájában úgy döntött, hogy a társasági adót és a helyi iparűzési adót tekinti jövedelemadónak. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér az egyedi beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy

kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök 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 a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### **2.1.13 Lízing**

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. A pénzügyi lízingként való minősítés a standard által leírt minősítési kritériumok alapján történik. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing esetén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és megszerzésük, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a

teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

#### **2.1.14 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem 2018. december 31-ére, sem pedig 2017. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

#### **2.1.15 Bérlők által teljesített letétek**

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

#### **2.1.16 Mérlegen kívüli tételek**

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye nem valószínű. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

### **2.1.17 Visszavásárolt saját részvények**

A visszavásárolt saját részvények értéke a saját tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra az értékesítés során.

### **2.1.18 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

### **2.1.19 Pénzügyi műveletek eredménye**

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### **2.1.20 Fordulónap utáni események**

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## **2.2 A számviteli politika változásai**

A Társaság a 2018. december 31-éig hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal, az alábbi kivételekkel:

- a) *A beszámoló kiadásáig az alábbi standardok és értelmezések kerültek hatályba lépésre, melyeket a Társaság hatályba lépéskor alkalmazott:*

### ***IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)***

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Társaság pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelésére nincsen hatással. Az új standardnak nem volt jelentős hatása a Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaira.

***IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)***

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. Az új standardnak nem volt jelentős hatása a Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaira.

*b) A beszámoló kiadásáig az alábbi standardok és értelmezések kerültek kibocsátásra, melyek még nem léptek hatályba. E standardok átvételét a Társaság hatályba lépésükkor tervezi.*

***IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)***

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait.

A Társaság a módosítás hatását megvizsgálta, annak a beszámolóra gyakorolt hatása várhatóan nem jelentős.

*c) IASB által kiadott és az EU által befogadott standardok és értelmezések, amelyek még nem léptek hatályba, és amelyeknek várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira:*

- IFRIC 23 A nyereségadók kezelésével kapcsolatos bizonytalanságok (a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kötelező alkalmazni, de bizonyos átmeneti könnyítések elérhetők);
- Az IFRS 9 módosításai: Előtörlesztési jellemzők negatív kompenzációval (a módosításokat visszamenőlegesen kötelező alkalmazni és 2019. január 1-jétől hatályosak, a korábbi alkalmazás megengedett).

*d) Az IASB által kiadott és az EU által még nem befogadott sztenderdek és értelmezések, amelyeknek várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira:*

- IFRS 17 Biztosítási szerződések (a 2022. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újramegállapítva);
- Az IAS 28 módosításai: Társult vállalkozásokban vagy közös vezetőségű vállalkozásokban lévő hosszú távú érdekeltségek (a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni és 2019. január 1-jétől hatályosak, a korábbi alkalmazás megengedett);

- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia);
- Az IAS 19 módosításai: Programok módosítása, Megszorítás vagy Elszámolás (azokra a programmódosításokra, megszorításokra vagy teljesítésekre kell alkalmazni, amelyek a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő első éves beszámolási időszak kezdetén vagy azt követően merülnek fel, a korábbi alkalmazás megengedett);
- Éves javítások 2015-2017. évi ciklus (2017 decemberében kibocsátva) - Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokra alkalmazandó).

2018-ban a Társaság alkalmazza az összes, 2018. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

### 2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információn alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják az egyedi pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

#### 2.3.1 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 kerülnek besorolásra, melyeket a Társaság jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, kereskedelmi egységek, raktárak és gyárépületek) saját célokra nem használja.

- Fejlesztési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra azok az ingatlanok, melyeken a Társaság célja a közeljövőben beruházni és fejleszteni, majd értékesíteni.

### **2.3.2 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 került megállapításra.

### **2.3.3 Értékcsökkenés és amortizáció**

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Társaság a 2018. december 31-ével végződő évre 4.653 eFt, a 2017. december 31-ével végződő évre 640 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

### 3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

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

- A Társaságnak a 2018-ban a 2018. áprilisában apportált Üllői út 48. szám alatti ingatlanból és a Kecskemét város területén fekvő ingatlanból származott bevétele.
- A 2018. áprilisi apporttal megszerzett ingatlan bevételeit 2018. április 11-től szedi a Társaság.
- A 2017. decemberben apportált és tárgyévben felújított Andrassy út 105. sz alatti ingatlan bevételeit 2018. szeptember 1-től szedi a Társaság.

adatok ezer Ft-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Iroda bérbeadás	314.170	153.159
Parkoló bérbeadás	27.572	1.254
Raktár bérbeadás	10.820	2.359
Közüzemek továbbszámzási bevétele	31.224	(149)
Üzemeltetés bevétele	18.640	-
<b>Összesen</b>	<b><u>402.426</u></b>	<b><u>156.623</u></b>

### 4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

Az ingatlan bérbeadás közvetlen költségei arányukban jelentősen növekedtek az árbevétellel összhangban, a profiltisztításnak és a megnövekedett ingatlanportfóliónak köszönhetően.

adatok ezer Ft-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Építményadó, telekadó	(20.103)	(3.123)
Víz, Gáz, áram	(6.098)	(1.523)
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(49.886)	(1.440)
Biztosítási díj	(7.705)	(152)
Követelésekre elszámolt értékvesztések	-	(60)
Központi díjak ingatlan üzemeltetésből	(29.194)	(7.639)
<b>Összesen</b>	<b><u>(112.986)</u></b>	<b><u>(13.937)</u></b>



## 5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	5.000	500
Appenninn-Bp1047 Zrt.	5.000	3.000
Appenninn E-Office Zrt.	50.000	39.000
Appenninn Üzemeltető Zrt.	35.000	500
Bertex Kft.	5.000	5.500
Curlington Kft.	5.000	5.000
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	10.000	2.000
Felhévíz-Appen Kft.	5.000	500
Appenninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	15.000	1.000
APPEN-Retail Kft.	5.000	1.000
Sectura Ingatlankezelő Kft.	5.000	1.000
Várna 12 Holding Zrt.	-	1.000
VCT78 Ingatlanhasználó Kft.	5.000	3.000
Appenninn A59 Kft.	10.000	-
Appenninn Project-BTBG Kft.	1.000	-
Appenninn Project-EGRV Kft.	5.000	-
Appenninn Project-MSRC Kft.	5.000	-
Appenninn BLT Kft.	5.000	-
<b>Összesen</b>	<b>176.000</b>	<b>63.000</b>

## 6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérék

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Hirdetés, reklám	-	(1.054)
Egyéb	(788)	(354)
Bankköltség	(7.416)	(1.428)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd	(149.593)	(22.780)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(46.901)	-
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(10.500)	(10.050)
Bérleti díjak, irodaszerek	(12.122)	(446)
Felelősségbiztosítás	(1.026)	(3.636)
Hatósági díjak, illetékek	(21.762)	(329)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(38.018)	(15.144)
Személyi jellegű ráfordítások, bérék és járulécai	(90.008)	(9.177)
Ingatlan üzemeltetésre átsorolt saját rezsiz díjai	-	7.639
<b>Összesen</b>	<b>(378.134)</b>	<b>(56.759)</b>

A költségek között jelentősek a banki, valamint az ügyvédi és jogi költségek, amelyek a 2018 első félévében végrehajtott tranzakciók, illetve jelentős összegű banki hitelek refinanszírozásából adódnak.

## 7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Késedelmi kamat	-	20.000
Szerződéstől való elállás, bánatpénz	-	139.365
Követelés elengedés nyeresége	-	1.909
Egyéb kis összegű költségtérítések	109	380
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	(3.202)	(3.378)
<b>Összesen</b>	<b>(3.093)</b>	<b>158.276</b>

2017-ben a Társaság késedelmi kamatot realizált ügyletek késedelmes teljesítése miatt, valamint 2017. évben a Társaság szerződéses partnereitől kötbér és bánatpénzt kapott, a partnerek szerződéstől való elállási esemény miatt.

## 8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. értékesztése	-	(3.500)
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. értékesztése	-	(50.140)
Vár-Logisztika Zrt.	-	(41.288)
Appeninn Credit Zrt. értékesítésének eredménye / értékesztése	13.920	(67.920)
<b>Összesen</b>	<b>13.920</b>	<b>(162.848)</b>

Az Appeninn Nyrt. rövid lejáratú befektetések közt az Appeninn Credit Zrt. 100%-os részesedést tartotta nyilván 2017-ben. Az Appeninn Credit Zrt-ben való részesedés 2018-ban értékesítésre került. Az értékesítésen a Társaság 13.920 ezer forint nyereséget számolt el.

2018. november 30-án a Társaság megalapította az Appeninn Project-K39 Kft-t 3.000 eFt jegyzett tőkével, melyet 2018. december 14-én 3.000 eFt-ért értékesített.

## 9. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye

A Társaság vagyon elemeinek valós értékei évente felmérésre kerülnek. A valós értékelések alapján a Társaság minden változást eredménnyel szemben megjelenített. Az ingatlanokon létesített vételi jogokat, amennyiben a valós értékelés értéke alatt maradnak, és a jogosult a vételi jogra jogosító díjat a tulajdonos részére megfizette, akkor a Társaság mérlegében a valós érték és a vételi joghoz tartozó ár közül a kisebbik a megjelenített érték.

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	347.093	(1.980)
1062 Budapest, Andrássy út 105.	385.497	(15.608)
1082 Budapest, Üllői út 48.	1.412.237	-
<b>Valós érték változások összesen</b>	<b>2.144.827</b>	<b>(17.588)</b>

A Társaság minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Társaság által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2014- 2018 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest, továbbiakban JLL Kft.) volt. A szakértői véleményt 2017. évben a Robertson Hungary Kft. ingatlanportfóliójában található ingatlanok Piaci Értékének ú.n. desk-top felülvizsgálattal látta el. A felülvizsgálat megállapította, hogy a JLL Kft. készített elemzés az alábbiak szerinti:

- a használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek
- a JLL Kft. által készített értékbecslésben szereplő Piaci Értékből levezethető fajlagos értékek, megegyeztek a Robertson Hungary Kft. által az egyes ingatlanokra számolt értékével és az értékek az értékelési értékintervallumokon belülre estek
- alkalmazott bérleti díjak megfelelnek az aktuális piaci bérleti díjaknak
- az egyes ingatlanok befektetői „hozamelvárás” - Tőkésítési Ráta és Diszkont Ráta értékbecslésben szereplő Ráták összhangban vannak az egyes ingatlan-típusokra, az elmúlt 12 hónapban megvalósult befektetési üzletkötésekről nyilvánosan megjelent adatokkal.

### **Értékelési elvek:**

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

hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

**Értékelési módszerek:**

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

Az értékelésekben 2018 és 2017-ben használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az értékelési módszerek 2017-2018 viszonylatában változatlanok maradtak. Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

Az értékelés kitért a piaci azonnali árak meghatározására, amely adatok „Összehasonlító” árként kerültek feltüntetésre.

**Szenzitivitás vizsgálat:**

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

**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2018. DECEMBER 31.**  
**EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Ssz.		típus	2018				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzalog
			Összehasonlító ár EUR	DCF modell érték EUR	Fordulónapi érték EUR	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,				
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.600.000	3.500.000	3.500.000	DCFmodell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.325.000	3.675.000	11,50%	van
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	telephely	(250.000)		(250.000)	opciódiszkont			-	-		
12	1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	3.900.000	3.900.000	3.900.000	DCFmodell	7,00%	iroda: 14	3.705.000	4.095.000	7,50%	nincs
13	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.700.000	16.200.000	18.700.000	összehasonlító			15.390.000	17.010.000		van
			<b>25.850.000</b>									

## 10. Ingatlanokon végzett beruházások

adatok ezer Ft-ban	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Ingyen szerzett ingatlanok	(12.375)	-
<b>Összesen</b>	<b><u>(12.375)</u></b>	<b><u>-</u></b>

A Társaság a befektetési célú ingatlanokon rendszeres karbantartást végez. A karbantartás alatt az ingatlan értékének fenntartásához, kondícióinak a piaci besorolásokhoz való igazítását jelenti. A Társaság a karbantartásra szerződéses partnereket vesz igénybe, akik komplex munkát végeznek a Társaság részére. A karbantartási ráfordítások jövőbeni értéke részét képezik a Társaság ingatlan értékelésének, és megjelennek a jövőbeli cash-flow számításban, mint bevétellel szemben felmerülő időszakos kiadások. Ezért a Társaság jövőbeli cash-flow-k alapján készített valós értékelései harmonikusak a Társaság megvalósult eredmény tételeivel és cash-flow kiadásaival.

## 11. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok ezer Ft-ban	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	12.873	(2.227)
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	(188.785)	-
<b>Összesen</b>	<b><u>(175.912)</u></b>	<b><u>(2.227)</u></b>

## 12. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Kapcsolt vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):</b>		
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	7.484	4.083
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	(149)	(11)
Appenninn-Bp1047 Zrt.	349	540
Appenninn E-Office Zrt.	7.835	1.864
Appenninn Üzemeltető Zrt.	(767)	(788)
Bertex Kft.	(1.970)	(1.082)
Bertex Kft.	60	-
Curlington Kft.	10.976	5.177
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	13.315	8.030
Felhévíz-Appen Kft.	3.489	3.333
APPEN-Retail Kft.	(1.009)	(315)
APPEN-Retail Kft.	156	-
Sectura Ingatlankezelő Kft.	81	19
Várna 12 Holding Zrt.	-	1.699
Várna 12 Holding Zrt.	-	(425)
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	356	35
Appenninn A59 Kft.	(613)	-
Appenninn Project-BTBG Kft.	215	-
Appenninn Project-EGRV Kft.	1.009	-
Appenninn Project-MSRC Kft.	7.514	-
Appenninn BLT Kft.	5.670	-
<b>Egyéb társaságoktól kapott (fizetett) kamatok:</b>		
LEHN Consulting AG kapott kamat	-	832
LEHN Consulting AG fizetett kamat	-	(706)
Konsum PE Magántőkealap	(32.408)	(32)
Appenninn Credit Zrt.	(457)	(380)
Banki kamatok	(39.796)	8
Vállalkozóktól kapott kamat	48	2.485
Saját kibocsátású kötvény kamatok	(25.700)	(35.764)
Saját kibocsátású, visszavett kötvény kamatok	22.220	30.611
<b>Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege</b>	<b>(22.092)</b>	<b>19.213</b>
Kapott kamatok összesen	80.777	58.716
Fizetett kamatok összesen	(102.869)	(39.503)
<b>Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege</b>	<b>(22.092)</b>	<b>19.213</b>

### 13. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(1.246)	(8.136)
Halasztott adó	(114.554)	-
Iparűzési adó	(10.705)	(3.821)
<b>Összesen</b>	<b>(126.505)</b>	<b>(11.957)</b>

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2025-ig használható fel a társasági adó törvény szerint.

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2018. december 31-én 863.927 ezer forint, míg 2017. december 31-én 773.524 ezer forint.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	2.027.928	143.113
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(182.513)	(12.880)
Iparűzési adó	(10.705)	(3.821)
Korábban nem aktivált veszteséghatárolás	66.713	4.744
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>(126.505)</b>	<b>(11.957)</b>

Alkalmazott adó mértékek	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	9%



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

	adatok eFt-ban
<b>IFRS szerinti adózás előtti eredmény</b>	<b>2.027.928</b>
Iparüzési adó átsorolása adóalapba	(10.703)
Saját részvény, üzletrész értékesítés tőkében elszámolt nyeresége	1.421
Értékcsökkenés elszámolása IAS 40 alatt értékelt eszközökre	(181.032)
IAS 40 szerinti valós értékelés hatása	(2.028.520)
Ki nem vett szabadságok elszámolása	2.942
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>	<b>(187.964)</b>
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	182.573
<b>Adóalap csökkentő tételek</b>	<b>182.573</b>
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	185.499
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	21.257
Jogerős határozatban megállapított bírság	501
<b>Adóalap növelő tételek</b>	<b>207.258</b>
<b>Társasági adó szerinti adóalap</b>	<b>(163.280)</b>
<b>Elvárt adó</b>	
bevételek összesen	692.435
Jövedelem (nyereség) minimum szerinti adóalap 2%	13.849
<b>Adó (9%)</b>	<b>1.246</b>

#### 14. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészesvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	1.901.423	131.156
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)	44.913.953	38.996.569
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)</b>	<b>42,33</b>	<b>3,21</b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2018-ban, sem 2017-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

## 15. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

A Társaság befektetési célú ingatlanjainak nyitó és záró értékében bekövetkező változások a következők voltak:

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	<b>1.566.207</b>	<b>699.795</b>
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	697.815	699.795
1062 Budapest, Andrássy út 105.	868.392	-
<b>éves változások:</b>		
<b>Apportként átvett ingatlanok</b>	<b>4.600.000</b>	<b>884.000</b>
1082 Budapest, Üllői út 48.	4.600.000	-
1062 Budapest, Andrássy út 105.	-	884.000
<b>Valós érték változások</b>	<b>2.144.827</b>	<b>(17.588)</b>
1082 Budapest, Üllői út 48.	1.412.237	-
1062 Budapest, Andrássy út 105.	385.497	(15.608)
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	347.093	(1.980)
<b>Záró érték</b>	<b>8.311.034</b>	<b>1.566.207</b>
1082 Budapest, Üllői út 48.	6.012.237	-
1062 Budapest, Andrássy út 105.	1.253.889	868.392
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.044.908	697.815

A Társaság jövedelemtermelő eszközportfóliója az Ü48 Irodaház apportjával 2018 során jelentősen bővült, összesen 4,6 milliárd Ft értékben, azonban ezen ingatlan jövedelem termelése csak április 11-étől kezdődött el.

## 16. Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak értékcsökkenése

A tárgyi eszközök között a Társaság berendezési és irodai eszközöket tart nyilván.

adatok ezer Ft-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>6.596</b>
Növekedés és átsorolás	713
Csökkenés és átsorolás	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>7.309</b>
Növekedés és átsorolás	53.504
Csökkenés és átsorolás	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>60.813</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>4.978</b>
Éves leírás	640
Csökkenés	
<b>2017. december 31-én</b>	<b>5.618</b>
Éves leírás	4.653
Csökkenés	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>10.271</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>1.618</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>1.691</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>50.542</b>

## 17. Részesedések

adatok ezer forintban	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2018	Tulajdoni hányad 2017
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	166.366	-	100%	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	30.508	30.508	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	5.256.668	5.256.668	100%	100%
Appeninn Üzemeltető Zrt.	-	-	100%	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	212.062	212.062	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	44.096	44.096	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	173.230	173.230	100%	100%
Appeninn A59 Kft.	2.212.170	-	100%	-
Appeninn Project-BTBG Kft.	3.000	-	100%	-
Appeninn Project-EGRV Kft.	3.000	-	100%	-
Appeninn Project-MSKC Kft.	3.000	-	100%	-
Appeninn BLT Kft.	3.000	-	100%	-
<b>Részesedések összesen</b>	<b>8.107.100</b>	<b>5.716.564</b>		

A Társaság 2018 során az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-ben tőkét emelt.

2018 során megalapításra került Az Appeninn Project-BTBG Kft., az Appeninn Project-EGRV Kft., az Appeninn Project-MSKC Kft. és az Appeninn Project-BLT Kft.

Az Appeninn A59 Kft. 100%-os részesedés felvásárlásra került.

2018. november 30-án a Társaság megalapította az Appeninn Project-K39 Kft-t 3.000 eFt jegyzett tőkével, melyet 2018. december 14-én 3.000 eFt-ért értékesített.

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2018	2017	
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.

## 18. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Mikepércsi út 132 Kft.	4.512	4.512
Takarék Jelzálogbank Nyrt.	50.219	-
Takarékinfo Zrt.	870	-
Mészáros és Mészáros Kft.	135	-
Remmers Ungarn Kft.	204	-
Értékvesztés (Mikepércsi út 132 Kft.)	(4.512)	(4.512)
<b>Nettó vevőkövetelések összesen</b>	<b>51.428</b>	<b>-</b>

## 19. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Adókövetelések	29.468	-
Biztosítókkal szembeni kártérítési követelések	-	3.377
Költségek térítésére ellenérték követelés	-	557
<b>Összesen</b>	<b>29.468</b>	<b>3.934</b>

## 20. Kapcsolt felekkel szembeni követelések

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

A Társaság a felvásárolt leányvállalatok korábbi 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, amelyek a Társaságnál bekerülési érték diszkontként nyilvántartott értékek.

APPENINN HOLDING NYRT.  
2018. DECEMBER 31.  
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	Vevő és egyéb követelések		Kölcsön és kamat-követelések		Összesen	
	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre
	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	8.810	3.810	23.054	15.793	31.864
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	6.905	161.905	132.006	76.749	138.911	238.654
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	12.904	7.904		-	12.904	7.904
Appeninn E-Office Zrt.	79.666	174.380	339.530	147.537	419.196	321.917
Felhívíz-Appen Kft.	5.635	1.270	122.246	99.901	127.881	101.171
APPEN-Retail Kft.	6.270	1.270		-	6.270	1.270
Sectura Ingatlankezelő Kft.	6.270	1.270	2.459	2.378	8.729	3.648
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	17.630	144.130	299.482	149.709	317.112	293.839
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	8.810	3.810	13.537	5.529	22.347	9.339
Curlington Kft.	5.000	44.400	166.022	93.541	171.022	137.941
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	16.270	850	193.056	226.515	209.326	227.365
Appeninn Üzemeltető Zrt.	35.000	2.917			35.000	2.917
Appeninn Credit Zrt.				3	-	3
Appeninn A59 Kft.	10.000				10.000	-
Appeninn Project-BTBG Kft.	1.000		51.865		52.865	-
Appeninn Project-EGRV Kft.	5.000		111.974		116.974	-
Appeninn Project-MSKC Kft.	5.000		537.752		542.752	-
Appeninn BLT Kft.	5.000		971.754		976.754	-
<b>Kapcsolt követelések összesen</b>	<b>235.170</b>	<b>547.916</b>	<b>2.964.737</b>	<b>817.655</b>	<b>3.199.907</b>	<b>1.365.571</b>

Vásárolt követeléseken nyilvántartott  
diszkont értékek

Appeninn E-Office Zrt.	403.611	376.990
Curlington Kft.	181.922	182.001
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	105.306	105.306
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-	87.749
<b>Diszkont összesen</b>	<b>690.839</b>	<b>752.046</b>

## 21. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Mikepércsi út 132 Kft.	21.788	21.788
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(21.788)	(21.788)
Hattyúház Társasház Közösség	2.247	2.199
<b>Összesen</b>	<b>2.247</b>	<b>2.199</b>

## 22. Elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2.857	-
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3.174	-
<b>Összesen</b>	<b><u>6.031</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 23. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár	11	4
Bankszámlapénz HUF	2.490	4.068
Bankszámlapénz EUR	290	66
<b>Összesen</b>	<b><u>2.791</u></b>	<b><u>4.138</u></b>

## 24. Jegyzett tőke

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében.

### Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1062 Andrassy út 59.
Forgalomban tartott részvények száma 2018.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2017.12.31. (darab)	40.892.545

### adatok ezer forintban

**2018.12.31.-én**  
**végződő üzleti**  
**évre**

**2017.12.31.-én**  
**végződő üzleti**  
**évre**

	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.089.255	3.980.000
Kibocsátás	647.887	109.255
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.089.255

A Társaság jegyzett tőkéje 4.737.142 ezer HUF (2017: 4.089.255 ezer HUF), amely 47.371.419 darab (2017: 40.892.545 db) egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll.

A Társaság 2018. április 11-i közgyűlési határozata alapján 6.478.874 darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. május 9-én bejegyzett.

A Társaság és a KONZUM II Ingatlan Befektetési Alap 2018. április 11. napján apportszerződés keretében megállapodtak abban, hogy az Alap nempénzbeli vagyoni hozzájárulás címén a Társaság rendelkezésére bocsátják a Budapest belterület 36372 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlant. A tranzakció eredményeképpen a Társaság az alaptőkéjét felemelte, egyúttal zártkörűen kibocsátott összesen 6.478.874 darab 100 forint névértékű dematerializált törzsrészvényt. Az Ingatlanon álló, 8.145 m<sup>2</sup> alapterületű „Ü48 Irodaház” megszerzésével a Társaság ingatlanportfóliója újabb, „A” kategóriás irodaépülettel bővült.

A Társaság 2017. december 1-jei közgyűlési határozata alapján 1.092.545 darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2017. december 6-án bejegyzett.



## 25. Visszavásárolt saját részvények

	2018.12.31.-én végződő üzleti évre		2017.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	-	-	65.368	285.470
Saját részvény vásárlása	49.940	82.656	886.399	3.913.608
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	(822)	(1.174)	(127.660)	(580.602)
Saját részvény értékesítés	(48.004)	(79.634)	(824.107)	(3.618.476)
<b>Záró érték</b>	<b>1.114</b>	<b>1.848</b>	-	-

## 26. Tartalékok

	2018.12.31.-én végződő üzleti évre			2017.12.31.-én végződő üzleti évre		
	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)
<b>Nyitó</b>	<b>3.630.418</b>	<b>40.892.545</b>	<b>89</b>	<b>2.889.673</b>	<b>39.800.000</b>	<b>73</b>
Ázsiós részvénykibocsátás 2017.12.01.				740.745	1.092.545	678
Ázsiós részvénykibocsátás 2018.04.11.	3.952.113	6.478.874	610			
Átsorolás eredménytartalékból	513.313					
<b>Záró egyenleg december 31-én:</b>	<b>8.095.844</b>	<b>47.371.419</b>	<b>171</b>	<b>3.630.418</b>	<b>40.892.545</b>	<b>89</b>

## 27. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban

2018.12.31.-én végződő üzleti évre    2017.12.31.-én végződő üzleti évre

	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó egyenleg</b>	<b>696.287</b>	<b>762.463</b>
Tárgyévi eredmény	1.901.423	131.156
Saját részvény elidegenítése	1.421	25.377
Tulajdonosokkal szemben elszámolt kamat	-	38.943
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	-	(261.652)
Átsorolás tőketartalékba	(513.313)	-
<b>Záró érték</b>	<b>2.085.818</b>	<b>696.287</b>

A Társaság 2017-ben értékesítette a Saját részvény állományát. A Társaság a saját részvényeken realizált eredményt az eredménytartalékban számolja el.

A Társaság anyavállalatának 2017. évi közgyűlése a 2016. évi eredménytartalék terhére 261.652 eFt osztalék fizetéséről döntött.

**Saját tőke megfeleltetési tábla:**

A magyar számviteli törvény 114/B paragrafusa szerint az éves pénzügyi kimutatás tartalmaznia kell a magyar Számviteli törvény szerinti besorolású és az IFRS szerinti saját tőke közötti eltérés levezetését.

adatok ezer forintban	IFRS szabályok szerint	Átsorolás	Magyar besorolási szabályok szerint
Jegyzett tőke	4.737.142		4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-		-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)	1.114	-
Tőketartalék	8.095.844		8.095.844
Tartalékok			
Eredménytartalék	2.085.818	(1.901.423)	184.395
Értékelési tartalék	-		-
Lekötött tartalék	-		-
Adózott eredmény	-	1.901.423	1.901.423
<b>Egyenleg 2018. december 31.</b>	<b>14.917.690</b>	<b>1.114</b>	<b>14.918.804</b>

***Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék***

IFRS eredménytartalék	2.085.818
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	(2.233.341)
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	115.197

**Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (32.326)**

## 28. Bérlok által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérlok letétei	11.937	-
<b>Összesen</b>	<b>11.937</b>	<b>-</b>

A Társaság a bérlok által befizetett óvadékok összegét tartja itt nyilván.

## 29. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói és egyéb kötelezettségek		Kölcsön és kamatkötelezettségek		Összesen	
	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.			65.147	55.073	<b>65.147</b>	<b>55.073</b>
Appeninn E-Office Zrt.			5.812	5.812	<b>5.812</b>	<b>5.812</b>
Felhíviz-Appen Kft.			42.940		<b>42.940</b>	-
APPEN-Retail Kft.			14.519	41.715	<b>14.519</b>	<b>41.715</b>
Appeninn Üzemeltető Zrt.	11.805		23.315	22.549	<b>35.120</b>	<b>22.549</b>
Appeninn Credit Zrt.			457	23.380	<b>457</b>	<b>23.380</b>
Konzum PE Magántőkealap				32	-	<b>32</b>
Konzum II. Ingatlanalap	18.676				<b>18.676</b>	-
Osztaléktartozás	11.475	12.542			<b>11.475</b>	<b>12.542</b>
Appeninn A59 Kft.	10.416		56.328		<b>66.744</b>	-
<b>Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen</b>	<b>52.372</b>	<b>12.542</b>	<b>208.518</b>	<b>148.561</b>	<b>260.890</b>	<b>161.103</b>
Konzum PE Magántőkealap			2.733.171	-	<b>2.733.171</b>	-
<b>Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.733.171</b>	<b>-</b>	<b>2.733.171</b>	<b>-</b>

A Konzum PE Magántőkealap beruházási kölcsönt nyújtott a Társaság részére, jegybanki alapkamat + 2,5% kamatozással. A kölcsön lejáratára 2020. december 31., biztosíték nem került kikötésre.

### 30. Halasztott adókötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Társaság az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Társaság.

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2025-ig használható fel a társasági adó törvény szerint.

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2018.12.31-én 863.927 ezer forint, míg 2017. december 31-én 773.524 ezer forint.

A pénzügyi helyzet kimutatásban szereplő halasztott adó egyenlege 2018. és 2017. december 31-én az alábbi tételekből áll:

adatok ezer forintban	2018				2017			
	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	8.311.034	6.159.686	(2.151.348)	(193.621)	1.566.207	1.570.943	4.736	426
Vevő és egyéb követelések, eszközök	3.304.695	3.309.207	4.512	406	1.371.704	1.398.003	26.299	2.367
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések	-	863.927	863.927	77.753	-	-	-	-
Szállító és egyéb kötelezettségek	3.061.797	3.058.853	(2.944)	265	-	-	-	-
<b>Nettó halasztott adó pozíció összesen</b>				<b>(115.197)</b>				<b>2.793</b>
<b>Mérlegben halasztott adó követelés</b>				<b>-</b>				<b>-</b>
<b>Mérlegben halasztott adó kötelezettség</b>				<b>115.197</b>				<b>643</b>
<b>Nettó halasztott adó pozíció</b>				<b>(115.197)</b>				<b>(643)</b>
<b>Változás halasztott adó egyenlegében</b>				<b>(114.554)</b>				
Ebből:								-
Eredményben elszámolva				(114.554)				-

### 31. Rövid lejáratú hitelek

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	1.612.694	-
<b>Összesen</b>	<b>1.612.694</b>	<b>-</b>

A rövid lejáratú hitel felvétele 2018. április 23-án történt, a hitel lejáratá 2019. március 19., kamata 3 havi EURIBOR + 3,5%. Biztosíték: Ingatlanon alapított zálogjog; Elidegenítési és terhelési tilalom, Üzletrészen alapított zálogjog; Biztosítási eseményből származó követelésen alapított zálogjog; Kezesség: Appenninn A59 Kft.

### 32. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Saját kibocsátású kötvényre időarányosan járó kamat	-	10.611
Saját kibocsátású kötvény visszavett mennyiségre időarányosan járó kamat	-	(9.196)
Kapott kölcsön és kamata	12.062	-
Követelés bekerülési értéke miatti tartozás Building Cleaning Zrt. felé	11.411	11.411
Jövedelemtartozás	5.604	4.099
Ki nem vett szabadságok kötelme	2.944	-
Váltótartozás	-	1.397
Egyéb	7.247	7.247
<b>Összesen</b>	<b>39.268</b>	<b>25.569</b>

### 33. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	16.531	10.923
<b>Záró érték</b>	<b>16.531</b>	<b>10.923</b>

### 34. Saját kibocsátású kötvénytartozások

A 2015. szeptember 11-én Appeninn Nyrt. által kibocsátott HU0000356639 kamatozó EURO kötvény 2018. szeptember 10-én lejárt, a fennálló 200.000 EUR kötvénykötelezettség teljesítésre került.

A Társaság a HU0000354337-es kötvényekből eredő 2017. februári tőke és kamat kötelezettségeit teljesítette. 2018. szeptember 10-én a HU0000356639-es kötvényekből eredő tőke és kamatkötelezettségeit teljesítette.

	HU0000356639		HU0000354337		Fordulónapi kötelezettség
	ezer forint	darab	ezer forint	darab	ezer forint
<b>Forgalomban tartott záró egyenleg 2016.12.31-én</b>	<b>64.633</b>	<b>200.000</b>	<b>71.030</b>	<b>7.103</b>	<b>135.663</b>
Lejáratkor törlesztett 2017.02.26.			(71.030)	(7.103)	(71.030)
Árfolyamhatás	(2.605)				(2.605)
<b>Forgalomban tartott záró egyenleg 2017.12.31-én</b>	<b>62.028</b>	<b>200.000</b>	-	-	<b>62.028</b>
Lejáratkor törlesztett 2018.09.10.	(62.028)	(200.000)			(62.028)
<b>Forgalomban tartott záró egyenleg 2018.12.31-én</b>	-	-	-	-	-

### 35. Adó, illeték kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA fizetési kötelezettség	-	23.316
Iparüzési adó	-	(487)
Andrássy úti ingatlan vagyonszerzési illeték	-	34.000
Személyi jellegű - járulék és adó	-	689
<b>Összesen</b>	-	<b>57.518</b>

2018-ban az adó egyenlege követelés volt, így az egyenleg az egyéb rövid lejáratú követelések között kerül bemutatásra.

### 36. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek passzív időbeli elhatárolása	37.306	10.812
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	14.104	-
Fizetendő kamatok elhatárolása	14.582	-
<b>Összesen</b>	<b>65.992</b>	<b>10.812</b>

### 37. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérleg sorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek.

### 38. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2017. és 2018. évben egyaránt 300 eFt/fő díjazásban részesültek, az audit bizottság tagjai további 100 eFt/fő díjazásban részesültek. Az Igazgatóságban gazdasági és operatív irányítási tanácsadási tevékenységet vállaló tag 2017-ben 1,7 millió forint + áfa tanácsadási díjra volt jogosult. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2018 (eHUF/év/fő)	2017 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5/6 fő)	300	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	100	400

### 39. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, kölcsönök, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Társaság forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- deviza kockázat
- kamat kockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és vizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

### 39.1 Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

### 39.2 Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatokat tartalmaznak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2018. december 31-én és 2017. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	51.428	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	29.468	3.934
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	3.199.907	1.365.571
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.247	2.199
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2.791	4.138
	<b>3.285.841</b>	<b>1.375.842</b>



### 39.3 Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

### 39.4 Üzleti kockázat

A Társaság 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 kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

### 39.5 Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Társaság számára. A Társaság hitelei után átlagosan 3,11%/3,19% hitelkamatot fizet. A kamat teher 0,5%-kal való növekménye a Társaság tagvállalataira 97 millió forint kamat terhet jelentene.

### 39.6 Deviza kockázat

A Társaság megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, és az árfolyamkockázattól, így ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

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.

Árfolyamtípus	2018.12.31	Változás EUR	Változás%	2017.12.31
Záró	321,51	11,37	3,67%	310,14
Átlag	318,87	9,66	3,12%	309,21
Záró és Átlag különbség	2,64	1,71	184,34%	0,93

A tranzakciós devizák köre az EUR, az árfolyamkitettség ezen deviza változásainak számszerűsítésével került elvégzésre. 2018-ban a devizakockázat nem jelentős, mivel a Társaság minden követelése és kötelezettsége forint alapú. Az árfolyamkockázat kiemelten a Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésében meghatározó, mivel az értékelés EUR alapú, így a devizakockázat elemzésénél az EUR alapú ingatlanértéket vettük figyelembe:

Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Ingyatlanok mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás ezer forint
-1%	318,2949	-3,2151		(83.110)
-0,50%	319,90245	-1,60755		(41.555)
2018.12.31. MNB	321,51		25.850.002	
+0,5%	323,11755	1,60755		41.555
+1%	324,7251	3,2151		83.110

### 39.7 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2018. és 2017. december 31-re vonatkozóan:

2018.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
<b>Pénzügyi eszközök</b>				
Vevőkövetelések	51.428			51.428
Egyéb rövid lejáratú követelések	29.468			29.468
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	3.199.907			3.199.907
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.247			2.247
Pénzeszköz egyenértékesek	2.791			2.791
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>3.285.841</b>	-	-	<b>3.285.841</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>				
Hitelek és lízingek	1.612.694			1.612.694
Bérlők által teljesített letétek		11.937		11.937
Kapcsolt kötelezettségek	260.890	2.733.171		2.994.061
Kötelezettségek szállítók felé	16.531			16.531
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>1.890.115</b>	<b>2.745.108</b>	-	<b>4.635.223</b>

APPENINN HOLDING NYRT.  
2018. DECEMBER 31.  
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2017.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
<b>Pénzügyi eszközök</b>				-
Adókövetelések	3.934			3.934
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	1.365.571			1.365.571
Jövedelemadó követelések	8.172			8.172
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.199			2.199
Pénzeszköz egyenértékesek	4.138			4.138
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>1.384.014</b>	-	-	<b>1.384.014</b>
Kapcsolt kötelezettségek	161.103			161.103
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25.569			25.569
Kötelezettségek szállítók felé	10.923			10.923
Saját kibocsátású kötvénytartozások	62.028			62.028
Adó, illeték kötelezettségek	57.518			57.518
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>317.141</b>	-	-	<b>317.141</b>

#### 40. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a vevőkövetelések, az adott kölcsönök és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2018.12.31	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
<b>Pénzügyi eszközök</b>			
Vevőkövetelések		51.428	
Egyéb rövid lejáratú követelések		29.468	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések		3.199.907	
Rövid lejáratra adott kölcsönök		2.247	
Pénzeszköz egyenértékesek	2.791		
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>2.791</b>	<b>3.283.050</b>	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>			
Hitelek és lízingek		1.612.694	
Bérlők által teljesített letétek		11.937	
Kapcsolt kötelezettségek		2.994.061	
Kötelezettségek szállítók felé		15.531	
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	-	<b>4.634.223</b>	-
2017.12.31	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
<b>Pénzügyi eszközök</b>			
Adókövetelések		3.934	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések		1.365.571	
Jövedelemadó követelések		8.172	
Rövid lejáratra adott kölcsönök		2.199	
Pénzeszköz egyenértékesek	4.138		
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>4.138</b>	<b>1.379.876</b>	-
Kapcsolt kötelezettségek		161.103	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		25.569	
Kötelezettségek szállítók felé		10.923	
Saját kibocsátású kötvénytartozások		62.028	
Adó, illeték kötelezettségek		57.518	
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	-	<b>317.141</b>	-

A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt.

#### 41. Függő kötelezettségek

##### ***Részvényvásárlási kötelezettség***

A Társaság részéről az Appeninn Nyrt., és Felhévíz-APPEN Kft. leányvállalata együttesen 2016. augusztus 4-től kötelezettséget vállaltak az Appeninn törzsrészvényekből való 210 Ft/db elszámoló áron történő visszavásárlása, valamint tőzsdei forgalomból való kivetés esetére az elszámoló áron történő részvény átvételre. A kötelezettség vállalás 201.684 db részvényre szólt. A jogosult 2017. december 31-ig nem élt a fent körülírt joggal. 2017. december 31-én hátra lévő részvény vételi kötelezettség maximuma 88.108 darab részvény. A Társaság 2017. december 31. fordulónapokra nulla forintot képzett a vételi kötelezettségre.

2018-ban a Társaság az összes részvényt visszavásárolta, így a visszavásárlási kötelezettsége megszűnt.

##### ***Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték***

Az Appeninn Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appeninn Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. június 27-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezesként és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appeninn Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017. december 06-val a VÁR- Logisztika Zrt. tulajdonosai teljesítés átvállalási megállapodással kötelezettséget vállaltak az Appeninn 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 77 millió Ft.

A Társaság megvizsgálta, a kötelezettségvállalók teljesítési képességét, e beszámoló fordulónapján a Társaság vezetése a kezességből fennálló kötelezettséghez nulla fizetéképtelenségi valószínűséget rendelt, a kezességhez kapcsolódóan a mérlegben megjelenített összeg nulla Ft.

##### ***Leányvállalatok beruházási szállítója részére nyújtott biztosítékok***

Az Appeninn E-Office Zrt., mint megrendelő 2017. december 1-jével szerződéses viszonyt létesített. A megrendelés tárgya az Appeninn E-Office Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok hűtő/fűtő rendszerének biztosítása, 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 kilépésekor kilépési árat köteles fizetni. Az Appeninn 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.

Az Appeninn E-Office Zrt. a szerződés fenntartása melletti jövőbeli fizetési kötelezettséget vállalta. Az anyavállalat vállalat vezetése a leányvállalat kötelezettségekre vállalt, fizetési garancia érvényesítésből eredő veszteséget 2018. december 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.

**Leányvállalatok hitelintézeti felé nyújtott biztosítékok**

Az Appeninn Nyrt. a leányvállalatainak pénzügyintézetekkel szembeni kölcsöneire kezességet vállalt.

A hitelek részletei:

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2018.12.31. éven belüli lejárat	2018.12.31. éven túli lejárat
		EUR	EUR
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	96.308	131.338
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	118.115	1.826.443
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	40.146	726.403
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	33.374	603.459
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	76.194	1.397.319
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Bertex Zrt.	23.542	433.222
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	4.358	75.211
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Felhévíz-Appen Kft.	8.799	153.816
MFB-Erste Bank konzorcium	Appeninn E-Office Zrt.	593.741	7.114.892
Erste Bank Zrt.	Appeninn E-Office Zrt.	1.569.636	27.015.434
<b>Banki hitelek összesen</b>		<b>7.580.212</b>	<b>39.477.535</b>

**42. 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.

**43. Mérlegfordulónap utáni események**

2019. január 28-án lezárult a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészeinek, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Kft. által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés szerinti tranzakció, amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyonkezelői jog is a Társaság érdekeltségi körébe került. A tranzakció keretében a 74,99% üzletrész ügyleti értéke 14.238.246 EUR

A Társaság 2019. február 7-én értékesített 407.857 darab 100 HUF névértékű törzsrészcsemetét, részvényenként 551,36 HUF áron.

A Társaság 2019. február 15-én értékesítette az Appeninn Project BTBG Kft. 100% üzletrészét.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

#### **44. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ**

A 2018. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját a Társaság által 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. Ezen kimutatások összeállításért felelős számviteli szolgáltató társaság a K&T Gazdasági Tanácsadó Kft. (2018. októbertől), és a Multiservice Kft. (2018. január 1-jétől 2018. október végéig), a mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Hullay Márta (regisztrációs szám: 122360).

A Társaság a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 136860). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő egyedi beszámoló elkészítésére terjedt ki.

#### **45. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása**

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2018. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft. beolvadással létrejövő jogutódja a BB-ESSEL Audit Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-698566, cím: 1162 Budapest, Fertály utca 5-7. kamarai nyilvántartási szám: 001109 személyében felelős könyvvizsgáló Dr. Sasvári László (cím: Budapest 1162 Budapest, Fertály utca 5-7., kamarai tagsági igazolvány szám: 001630)

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt nem egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. egyedi IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 5.500 eFt + Áfa,
- Appeninn Nyrt nem egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített féléves beszámolója és Appeninn Nyrt. egyedi féléves IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 1.500 eFt + Áfa.

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

#### **46. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2019. március 23-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2018. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

#### **47. Nyilatkozatok**

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

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

**Budapest, 2019. március 23.**

**Jászai Gellért**  
Igazgatótanács Elnöke

**Linczéni Aladin**  
Igazgatóság tagja