



Appenninn Holding

APPENNINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a 2016. december 31-én végződő évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint

A könyvvizsgáló jelentése a 51. oldalas pénzügyi kimutatásokra vonatkozik

Közzétéve: 2017. április 28.



Általános információk

Igazgatótanács tagjai

ifj. Ádámosi György (Igazgatótanács elnöke)

Éder Lőrinc

Kovács Attila Gábor

Székely Gábor

Prutkay Zoltán

Szabó Balázs

Audit Bizottság tagjai

Székely Gábor (Audit Bizottság elnöke)

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Társaság elérhetőségei

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

Telefon: +36-1-346-8869

Fax: +36-1-346-8868

Web: www.appenninn.hu

Társaság jogásza

Kapolyi Ügyvédi Iroda

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

Társasági könyveléssel megbízott vállalkozás(ok):

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

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

Könyvvizsgáló

Alpine Könyvvizsgáló Kft. Budapest 1026, Pasaréti út 59, nyilvántartásba vételi szám 001145, IFRS000109
Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgács Gabriella kamarai tagsági szám: 003228, IFRS000106

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás	5
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	8
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	9 - 51.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

Eredménykimutatás	Jegyzet	2016.12.31.-én végződő	2015.12.31.-én végződő
		üzleti évre	üzleti évre
		EUR	EUR
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	6	4 630 116	4 581 949
Ingtalan üzemeltetési költségek	7	(1 777 439)	(1 640 370)
Közvetlen fedezet		2 852 677	2 941 579
Adminisztrációs költségek	8	(489 310)	(352 294)
Személyi jellegű ráfordítások	9	(23 540)	(35 902)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	10	269 937	(25 977)
Leányvállalatok és befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	11	11 164	2 002 743
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	12	5 972	(374 121)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	13	2 590 002	1 070 000
Ingtalanok eredmény terhére elszámolt érték tartó kiadások (CAPEX)	14	(339 008)	(255 904)
Goodwill értékvesztés	15	(2 149 186)	(3 473 264)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**		2 728 708	1 496 860
Értékcsökkenés és amortizáció	16	(9 622)	(16 763)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	17	(205 062)	2 195 994
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	18	(818 619)	(1 247 296)
Adózás előtti eredmény		1 695 405	2 428 795
Jövedelemadók	19	912 591	(1 227 460)
Tárgyévi eredmény		2 607 996	1 201 335
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbsétek		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		2 607 996	1 201 335
Az eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	20	129 935	34 214
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	20	2 478 061	1 167 121
Alap és higitott egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	21	6,82	3,42
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	21	0,71	0,57

** nem IFRS eredmény kategória

A 10- 51. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

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

Mérleg	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
Eszközök		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	13	62 040 000	58 920 000
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	15	-	2 149 186
Egyéb immateriális javak	16	-	3 133
Tárgyi eszközök	16	-	70 864
Halasztott adó eszközök	19	-	52 670
Egyéb hosszú lejáratú követelések	22	978 639	1 090 591
Befektetett eszközök összesen		63 018 639	62 286 444
Készletek	23	-	3 737
Vevő követelések	24	267 000	338 151
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	2 400 863	346 749
Rövid lejáratra adott kölcsönök	25	296 571	364 928
Elhatárolások	26	46 374	90 167
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	27	1 151 876	418 769
Forgóeszközök összesen		4 162 684	1 562 501
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	28	462 993	64 272
Eszközök összesen		67 644 316	63 913 217
Mérleg	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
Tőke és források		EUR	EUR
Jegyzett tőke	29	12 893 071	11 850 483
Visszavásárolt saját részvények	30	(234 863)	(2 370 330)
Tartalékok	31	11 229 685	10 081 366
Felhalmozott eredmény	32	4 319 450	1 296 357
A Társaság részvényeseire jutó tőke		28 207 343	20 857 876
Nem ellenőrző részesedések	20	148 095	741 962
Tőke és tartalékok összesen		28 355 438	21 599 838
Hosszú lejáratú bankhitelek	33	32 271 782	33 613 507
Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök	34	-	75 656
Saját kibocsátású kötvény tartozások	35	200 000	1 806 688
Bérlők által teljesített letétek	36	858 865	770 976
Halasztott adó kötelezettségek	19	1 701 345	2 787 609
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		35 031 992	39 054 436
Rövid lejáratú bankhitelek	33	1 521 378	1 294 250
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37	921 553	889 108
Szállítói kötelezettségek	38	351 278	603 598
Saját kibocsátású kötvény tartozások	35	228 378	-
Adó kötelezettségek	19	238 240	204 329
Passzív elhatárolások és céltartalékok	39	996 059	267 658
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		4 256 886	3 258 943
Kötelezettségek összesen		39 288 878	42 313 379
Tőke és források összesen		67 644 316	63 913 217

A 10- 51. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

3 Konzolidált Cash-Flow

Cash- Flow	Jegyzet	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Adózás előtti eredmény		1 695 405	2 428 795
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	13	(2 590 002)	(678 368)
Nem realizált év végi deviza ártértékelés		133 396	(18 722)
Befektetési célú ingatlan értékesítésének (nyeresége) vesztesége	13	-	374 121
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye		-	-
Értékcsökkenés	16	9 622	15 677
Vevő értékvesztés	24	51 095	299 247
Követelések és kötelezettségek elévülés miatt kivetése		96 102	-
Hitel elengedés	33	-	(3 458 065)
Kisebbségre jutó eredmény		-	-
Goodwill értékvesztés	15	2 149 186	3 473 262
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	11	(11 164)	(2 002 743)
Kamat bevételek	18	(21 054)	-
Kamat ráfordítások	18	839 673	1 335 247
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	22	(2 069 507)	224 589
Aktív időbeli elhatárolások változása	26	43 793	34 749
Készletek változása	23	3 737	(22)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	37	2 119 877	558 429
Bérlői letétek változása	36	87 889	(21 522)
Fizetett nyereségadó	19	(137 972)	(197 168)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		2 400 076	2 367 506
Nettó pénfbeáramlás leányvállalati részesedés értékesítésekor	11	-	-
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	11	-	905 828
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	11	11 164	-
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	14	(339 008)	(255 904)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	13	(526 865)	-
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	28	64 272	-
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	28	(462 993)	486 288
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(1 253 430)	1 136 212
Kötvénykibocsátás	33	(475 095)	1 500 000
Nettó pénzáram adott kölcsönök törlesztéséből	24	68 357	1 876 486
Hitteltörlesztés nettó pénzáram	32	(1 323 649)	(5 276 059)
Saját részvény vásárlás	30	(1 364 284)	(1 345 556)
Saját részvény értékesítés	30	3 499 751	1 615 548
Kamat ráfordítások	18	21 054	-
Kamat bevételek	18	(839 673)	(1 959 357)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(413 539)	(3 588 938)
Pénzeszközök változása	26	733 107	(85 220)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	26	418 769	503 989
Pénzeszközök az év végén	26	1 151 876	418 769

A 10- 51. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

4 Konzolidált tőke mozgástábla

EUR	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvények	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	A Társaság részvényesire jutó tőke	Nem ellenőrző részesedések	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2015. január 1-én	11 850 483	(2 643 620)	10 081 366	(599 104)	18 689 125	-	18 689 125
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	1 167 121	1 167 121	34 214	1 201 335
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:							
Részesedés értékesítéskor tőke áttzete (W-GO 2000 Zrt. 40%)	-	-	-	-	-	707 748	707 748
Kontroll veszteség nélküli tulajdonosi részesedés értékesítésének eredménye	-	-	-	888 728	888 728	-	888 728
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	-	-	(157 088)	(157 088)	-	(157 088)
Saját részvény vásárlás	-	1 615 547	-	-	1 615 547	-	1 615 547
Saját részvény értékesítés	-	(1 342 257)	-	-	(1 342 257)	-	(1 342 257)
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	-	-	-	(3 300)	(3 300)	-	(3 300)
Egyenleg 2015. december 31-én	11 850 483	(2 370 330)	10 081 366	1 296 357	20 857 876	741 962	21 599 838
Egyenleg 2016. január 1-én	11 850 483	(2 370 330)	10 081 366	1 296 357	20 857 876	741 962	21 599 838
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	2 478 061	2 478 061	129 935	2 607 996
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:							
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték vissza vezetése	-	-	-	157 088	157 088	-	157 088
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	-	-	(125 210)	(125 210)	-	(125 210)
Kisebbségi részesedés átvzetése	-	-	-	723 802	723 802	(723 802)	-
Saját részvény vásárlás	-	(1 364 284)	-	-	(1 364 284)	-	(1 364 284)
Saját részvény értékesítés	-	3 499 751	-	-	3 499 751	-	3 499 751
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	-	-	-	(210 648)	(210 648)	-	(210 648)
Tőkeemelés ázsíóval	1 042 588	-	1 148 319	-	2 190 907	-	2 190 907
Egyenleg 2016. december 31-én	12 893 071	(234 863)	11 229 685	4 319 450	28 207 343	148 095	28 355 438

A 10- 51. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

5 Tartalom

1	Konszolidált átfogó eredménykimutatás	4
2	Konszolidált átfogó pénzügyi helyzet (Mérleg)	5
3	Konszolidált Cash-Flow	6
4	Konszolidált tőke mozgástábla	7
5	Tartalom	8
5.1	Általános információk	11
5.1.1	Vállalati információk	11
5.1.2	Csoport bemutatása	11
5.1.3	Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről	12
5.1.4	Beszámoló készítés alapja, a vállalkozás folytatása és a konszolidáció alapja	12
5.1.5	Konszolidáció alapja	12
5.1.6	Számviteli politika és az alkalmazott beszámolási elvek változásai	12
5.1.7	Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok	12
5.2	A számviteli politikák összefoglalója	13
5.2.1	Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére	13
5.2.2	Üzleti kombinációk	14
5.2.3	Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)	15
5.2.4	Ingatlanok és részesedések megszerzése	15
5.2.5	Befektetések társult vállalkozásokban	15
5.2.6	Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök	16
5.2.7	Bevételek elszámolása	16
5.2.8	Szegmens jelentés	16
5.2.9	Lízingügyletek	16
5.2.10	Részvényalapú kifizetések	17
5.2.11	Nyereségadók	17
5.2.12	Pénzeszközök	18
5.2.13	Vevői és egyéb követelések	18
5.2.14	Tárgyi eszközök	18
5.2.15	Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével	18
5.2.16	Befektetési célú ingatlanok	19
5.2.17	Céltartalékok	19
5.2.18	Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok	19
5.2.19	Jegyzett tőke, ázsíó	19
5.2.20	Saját részvények	19
5.2.21	Hitelfelvételi költségek	20
5.2.22	Bérlők által teljesített letétek	20
5.2.23	Részvényenkénti eredmény	20
5.2.24	Mérlegen kívüli tételek	20

5.2.25	Fordulónap utáni események.....	20
5.2.26	Összehasonlító adatok	20
5.3	Jelentős számviteli becslések, illetve a pénzügyi kimutatásokban szereplő, jelentős a bizonytalanságok főbb forrásai	20
5.3.1	Számviteli döntések.....	20
5.3.2	Számviteli becslések	21
5.3.3	Átsorolások.....	22
6	Szegmens információk	22
7	Árbevétel és üzemeltetési költségek	24
7.1	Árbevétel.....	24
7.2	Ingtalan üzemeltetési költségek	24
8	Adminisztrációs költségek	25
9	Személyi jellegű ráfordítások	25
10	Egyéb bevételek és ráfordítások	26
11	Befektetések és leányvállalatok értékesítésének eredménye	26
12	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	28
13	Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok éves valós értékelése	28
13.1	Csoportban eredmény javára elszámolt valós érték változások	28
13.2	Csoport ingatlan portfóliójának valós érték változása 2016- 2015	29
13.3	Befektetési célú (IAS 40) ingatlanok valós értékelési elvek (IFRS 13).....	29
14	Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanokon végzett érték tartó beruházási ráfordítások	31
15	Goodwill értékvesztés.....	31
16	Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak	32
17	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele.....	33
18	Kamatbevételek és kamat ráfordítások	33
19	Jövedelemadók, halasztott adó egyenlegek	33
19.1	Adók az Eredményben	33
19.2	Halasztott adó eszközök a mérlegben.....	35
19.3	Adó kötelezettségek a mérlegben	35
19.4	Halasztott adó kötelezettségek a mérlegben.....	35
19.5	Halasztott adó eszközök és kötelezettségek mérleg szerinti egyenleg levezetése	35
20	Nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény és tőke tételek.....	37
21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) és nettó eszköz érték.....	38
21.1	EPS	38
21.2	Egy részvényre jutó nettó eszközérték.....	38
22	Egyéb hosszú és rövid lejáratú követelések.....	38
23	Készletek	39
24	Vevő követelések	39
25	Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök	40
26	Elhatárolások	40

27	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	40
28	Értékesítésre tartottak minősített eszközök	41
29	Jegyzett tőke változások	41
30	Visszavásárolt saját részvények	42
31	Tőketartalék	43
32	Felhalmozott eredmény	43
33	Bankhitelek	43
34	Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök	44
35	Saját kibocsátású kötvény tartozások	44
36	Bérlők által teljesített letétek	45
37	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	45
38	Szállítói kötelezettségek	45
39	Passzív időbeli elhatárolások és céltartalékok	46
40	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	46
41	Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása	46
42	Pénzügyi Kockázatok kezelése	46
43	Tőkekockázat kezelése	50
44	Beszámolási időszakot követő lényeges események	50
45	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	50
46	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	50
47	Beszámolók jóváhagyása	51
48	Nyilatkozatok	51

5.1 Általános információk

5.1.1 Vállalati információk

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

A Társaság fő tevékenysége a Társaság leányvállalatai tulajdonában lévő irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, raktárak és más ingatlanok bérbeadása, valamint ezen ingatlanok üzemeltetése.

A Társaság tulajdonosi és vezetői összetétele év végi fordulónapokon:

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

5.1.2 Csoport bemutatása

2016-ban a Csoport összetétele a következő volt:

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

** 2016-ban alapításkor megvásárolt társaság, 2016.08.02.

* 2016-ban a csoporton belüli átalakulással érintett cég:

W-GO 2000 Zrt. 1022 Budapest, Bég u. 3-5 60,00% Iroda bérbeadás
változás: csoporton belül beolvadt az Appennin E-Office Zrt.-be, amely következtében a 40%-os nem kontrollált részesedés az Appennin E-Office Zrt.-ben 0,137% lett.

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

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

5.1.3 Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

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

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

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

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

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

5.1.5 Konszolidáció alapja

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

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

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

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

A Társaság és leányvállalatainak („a Csoport”) konszolidált éves beszámolója a bekerülési érték elvének figyelembevételével került összeállításra, kivéve a befektetési célú ingatlanok, illetve a határidős ügyleteket esetében, amelyek valós értéken kerültek bemutatásra.

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján elszámolási és beszámolási pénznemként az euró („EUR”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban is a számadatok EUR-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre.

A Társaság alapításától kezdődően az IFRS alapelvek szerint állítja össze beszámolóit, így az IFRS 1 standard (A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása) nem került alkalmazásra.

5.1.6 Számviteli politika és az alkalmazott beszámolási elvek változásai

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

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

5.1.7 Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok

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

- IFRS 2 Részvényalapú kifizetés - A részvényalapú kifizetések besorolására és mérésére vonatkozó pontosítás miatti módosítás (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IFRS 4 Biztosítási szerződések - IFRS 4 és IFRS 9 standardok közötti összhang miatti módosítás (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások - Módosítás egy befektető és annak társult- vagy közös vállalkozásaiban az eszközök értékesítésével vagy vagyoni hozzájárulással kapcsolatban (hatályosság kezdeti dátuma nincs meghatározva, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások - Módosítás a konszolidációs kivételek alkalmazásával kapcsolatban (2017. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 12 Más gazdálkodó szervezetekben lévő érdekeltségek közzététele – Módosítás a konszolidációs kivételek alkalmazásával kapcsolatban (2017. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 14 Hatósági árszabályozásból eredő elhatárolások (2016. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos egy gazdálkodó egység első IFRS szerinti éves beszámolójára vonatkozóan, ez a standard nem kerül jóváhagyásra az EU-ban)
- IAS 7 Cash flow kimutatások – A közzétételi kezdeményezésből eredő módosítás (2017. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 12 Nyereségadó – Módosítások a nem realizált veszteség halasztott adó eszközként való megjelenítésére vonatkozóan (2017. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 28 Társult vállalkozásokban lévő befektetések – Módosítás egy befektető és annak társult vállalkozásaiban az eszközök értékesítésével vagy vagyoni hozzájárulással kapcsolatban (hatályosság kezdeti dátuma nincs meghatározva, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 28 Társult vállalkozásokban lévő befektetések – Módosítás a konszolidációs kivételek alkalmazásával kapcsolatban (2017. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításai, 2014-2016 ((2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)

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

- IFRS 9 Pénzügyi eszközök: Besorolás és értékelés Az IFRS 9 lefedi a pénzügyi instrumentumok besorolási, értékelési és kivezetési szabályozását, új értékvesztési és új fedezeti elszámolás modellt vezet be. Az IFRS 9 kiváltja az IAS 39 Pénzügyi Instrumentumok: Besorolás és értékelés standardot, valamint az IFRS 9 valamennyi korábbi változatát. 2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos.
- IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek Az IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevőkkel kötött szerződésekből keletkező árbevételekre vonatkozóan. Az IFRS 15 alapján árbevétel olyan értékben mutatható ki, amely tükrözi a gazdálkodó egység által elvárt azon ellenértéket, melyre az általa a vevőnek átadott áruk, vagy nyújtott szolgáltatások ellentételezéseként jogosult lenne. Az IFRS 15 kiváltja az IAS 18 Bevételek és IAS 11 Beruházási szerződések standardokat. 2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos.
- IFRS 16 Lízingek A lízingbe vevő esetében az új standard bevezet egy elszámolási modellt és lízingeszközök, valamint kötelezettségek megjelenítését követeli meg minden lízing esetén. Kivételt képeznek a kevesebb, mint egy éves lízingszerződések és az alacsony értékű szerződések. Így a lízingbe vevő tekintetében megszűnik a pénzügyi és operatív lízingszerződés közötti különbség. A lízingbe adó az IAS 17 Lízingek standarhoz hasonlóan a szerződéseket továbbra is a pénzügyi vagy operatív kategóriákba kell, hogy besorolja. Az IFRS 16 Lízingek kiváltja az IAS 17 Lízingek, IFRIC 4, SIC-15 és SIC-27 standardokat. 2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a standardot az EU még nem hagyta jóvá.

5.2 A számviteli politikák összefoglalója

5.2.1 Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére

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

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

A Csoport a mérlegfordulónapon érvényes árfolyamon a leányvállalatok forint devizanemben készült éves beszámolóiban szereplő mérlegadatokat az Appennin Nyrt. által alkalmazott EURO devizanemre váltja át. Az eredménykimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váljuk át (ha a volatilitás megkívánja, akkor az átlagot az egy éves időszaknál

rövidebb időtartamra állapítjuk meg). Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyamkülönbséget a tárgyidőszaki eredményben az egyéb pénzügyi bevételek (ráfordítások) eredménnyel szemben jelenítjük meg.

Működési pénznemek (funkcionális):

- Magyarország Magyar Forint
- EURO

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

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

5.2.2 Üzleti kombinációk

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

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

- a halasztott adó eszközök és halasztott adó kötelezettségek, illetve a dolgozói juttatási programokhoz kapcsolódó eszközök és kötelezettségek elszámolása és értékelése rendre az IAS 12 Jövedelemadók, illetve az IAS 19 Munkavállalói juttatások standard alapján történik;
- azon kötelezettségek és tőkeinstrumentumok elszámolása, amelyek a felvásárolt részvény alapú fizetési megállapodásaihoz kapcsolódnak, illetve azon részvény alapú fizetési megállapodásokhoz, amelyekkel a Csoport a felvásárolt részvényalapú kifizetéseit váltja fel, az IFRS 2 Részvényalapú kifizetések standard alapján történik; továbbá
- az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek standard alapján értékesítésre tartottak minősített eszközök értékelése az említett standarddal összhangban történik.

A goodwill, az átadott ellenérték, a felvásároltban lévő bármely nem-ellenőrző részesedés és a felvásárló által a felvásároltban korábban tartott tőkeérdekeltségek (ha volt ilyen) valós értékei összegének a beazonosítható eszközök és vállalt kötelezettségek megszerzési nettó összegén felüli többletként értékelendő. Abban az esetben, ha újbóli felmérést követően az azonosítható eszközök és vállalt kötelezettségek megszerzési nettó összege meghaladja a kifizetett ellenérték, a felvásároltban lévő bármely nem-ellenőrző részesedés és a felvásárló által korábban tartott érdekeltség (ha volt ilyen) összegét, a többlet az eredményben kerül elszámolásra, mint előnyös vételi üzlet nyeresége (badwill).

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

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

Ha egy üzleti kombináció több lépésben valósul meg, a Csoport által a felvásároltban korábban tartott tőkerészesedések a felvásárlás napján (vagyis amikor a Csoport megszerzi az ellenőrzés jogát) valós értékre értékelendők, az esetlegesen felmerülő nyereség vagy veszteség pedig az eredményben kerül elszámolásra. A felvásároltban a felvásárlás napját megelőzően birtokolt részesedésből eredő azon összegek, amelyek korábban az egyéb átfogó eredményben kerültek elszámolásra, abban az esetben sorolhatóak át az eredménybe, ha a részesedés elidegenítése esetén ez lenne a megfelelő számviteli kezelés.

Ha egy üzleti kombináció első elszámolása még nem zárult le annak a beszámolási időszaknak a végén, amely során az üzleti kombináció végbement, akkor a Csoport átmeneti becslő összegeket számol el azokra a tételekre, amelyek elszámolása még nem történt meg. Ezeket a becslő összegeket a Csoport az elszámolási időszak során (lásd fentebb) korrigálja, vagy további eszközöket, illetve kötelezettségeket számol el, annak érdekében, hogy az összegekben tükröződjene a felvásárlás napján fennálló tényekre és körülményekre vonatkozóan megszerzett új információk is, amelyek – ha ismertek lettek volna – befolyásolták volna, hogy milyen összegek kerülnek elszámolásra a felvásárlás napján.

5.2.3 Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)

Az akvizíció keletkező goodwillt (azaz a a fizetett vételár és a befektetéssel megszerzett eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek valós értékének a különbözete) bekerülési értéken mutatjuk ki. Egy üzlet megszerzéséből adódó goodwill nyilvántartási értéke az üzlet felvásárlásának napján elszámolt érték csökkentve a felhalmozott értékvesztés összegével. Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport a goodwill összegét minden olyan pénztermelő egységhez hozzárendeli, amely várhatóan részesedni fog a kombinációból eredő szinergiahatásokból.

Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente megtörténik, vagy ennél gyakrabban, abban az esetben, ha a jelek arra utalnak, hogy értékvesztés állhat fenn. Amennyiben a pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, az értékvesztést először az egységhez rendelt goodwill nyilvántartási értékéhez kerül hozzárendelésre (csökkentve azt), majd pedig a pénztermelő egység egyéb eszközeihez az eszközök nyilvántartási értékeinek aránya alapján. Bármely a goodwilllel kapcsolatos értékvesztés közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra a konszolidált eredménykimutatás belül a goodwill értékvesztés eredménykimutatás soron. A goodwilllel kapcsolatban elszámolt értékvesztés a későbbi időszakokban nem kerülhet visszairásra. A releváns pénztermelő egységek értékesítésekor a goodwillt a Csoport figyelembe veszi az értékesítésen realizált eredmény meghatározásakor.

5.2.4 Ingatlanok és részesedések megszerzése

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

5.2.5 Befektetések társult vállalkozásokban

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

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit és kötelezettségeit ezen konszolidált pénzügyi kimutatások az equity-módszerrel jelenítik meg, kivéve akkor, ha a befektetések értékesítésre tartóként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek standard alapján történik. Az equity-módszer értelmében a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása a társult vállalkozásban meglévő befektetést kezdetben beszerzési értéken jeleníti meg, majd kiigazításra kerül a Csoportnak a társult vállalkozás eredményében és átfogó eredményében való részesedésének megfelelően. Amennyiben a társult vállalkozás veszteségeinek Csoportra eső része meghaladja a Csoport társult vállalkozásban lévő érdekeltiségét (beleértve valamennyi hosszú távú érdekeltiséget, amely a Csoportnak a társult vállalkozásban lévő nettó befektetésének része), a Csoport megszünteti a további veszteségekből való részesedés elszámolását. Az addicionális veszteségek csak annyiban kerülnek elszámolásra, amennyiben a Csoportnak ez jogi vagy vélelmezett kötelezettsége, vagy ha a Csoport kifizetéseket hajtott végre a társult vállalkozás érdekében.

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

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

Egy társult vállalkozásban lévő részesedés értékesítése esetén, ha az a jelentős befolyás elvesztéséhez vezet, a megmaradt befektetések az értékesítés napján érvényes valós értékükön értékelendők, mint az IAS 39 szerint egy pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésekor figyelembe vett valós érték. Bármely a társult vállalkozásban megmaradt részesedésre jutó könyv szerinti érték és valós érték közötti különbség az érdekeltiség eladásából származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor figyelembe vételre kerül. Továbbá, a Csoport a korábban a társult vállalkozással kapcsolatban az átfogó eredményben elszámolt összegeket azonos alapon számolja el azzal a módszerrel, amely akkor lenne szükséges, ha a társult vállalkozás közvetlenül kivezetné a kapcsolódó eszközöket és kötelezettségeket. Így, egy társult vállalkozásra vonatkozó veszteség illetve nyereség összegét, amely korábban az egyéb átfogó eredménybe lett besorolva és az eredménybe kerülne átvételre a kapcsolódó eszközök vagy kötelezettségek kivezetésekor, a Csoport a saját tőkéből az eredménybe csoportosítja át (mint átsorolási módosítás), amint a társult vállalkozásban lévő jelentős befolyását elveszíti.

Abban az esetben, ha a Csoport a társult vállalkozással folytat tranzakciót, az ebből a tranzakcióból származó eredmény a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban csupán a társult vállalkozásban a Csoporthoz nem köthető arányáig jeleníthető meg.

5.2.6 Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök

A befektetett eszközök és elidegenítési csoportok értékesítésre tartottnak minősítettként kerülnek besorolásra, ha nyilvántartási értékük a folyamatos használat helyett értékesítési tranzakció keretében térül meg. E feltétel csak abban az esetben teljesül, ha az értékesítés valószínűsége nagy, és a befektetett eszközt (vagy elidegenítési csoportot) jelen állapotában azonnal értékesíteni lehet. A vezetőségnek el kell köteleznie magát az értékesítés mellett, amelyre vonatkozóan a besorolás időpontját követő egy éven belül befejezett értékesítési tranzakciónak való minősítés várható.

Ha a Csoport egy olyan adásvételi konstrukcióban való elkötelezettségét fejezi ki, amelynek eredményeként a Csoport elveszíti valamely leányvállalata feletti ellenőrzést, akkor a szóban forgó leányvállalat összes eszköze és kötelezettsége attól kezdve értékesítésre tartottnak minősül, hogy a fentiekben felsorolt feltételek teljesülnek, függetlenül attól, hogy a Csoport az értékesítést követően rendelkezik-e majd nem-ellenőrző részesedéssel egykori leányvállalatában.

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

5.2.7 Bevételek elszámolása

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

Bérleti díj bevételek

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

Operatív lízing ügyletek bevételei

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

Üzemeltetési költségek továbbszámlázásának bevételei

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön reaálizált bevételek

Egy pénzügyi eszközökből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan elhatárolásra kerül a fennálló tőkeösszeg figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

5.2.8 Szegmens jelentés

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

A szegmensek szerinti jelentésben a Csoport két irányt határozott meg:

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása

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

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

5.2.9 Lízingügyletek

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

A Csoport, mint lízingbe adó

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

A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

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

5.2.10 Részvényalapú kifizetések

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

Tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a kapott áruk vagy szolgáltatások valós értékén történik, kivéve, ha a valós értéket nem lehet megbízhatóan meghatározni, amely esetben az átadott tőkeinstrumentumok valós értékén kerülnek értékelésre, arra a napra vonatkozó értékkel, amikor a vállalkozás megkapja az árut vagy a másik fél teljesíti a szolgáltatást.

Készpénzben teljesített részvényalapú kifizetések esetében a kapott áruval vagy szolgáltatással kapcsolatos kötelezettség első elszámolása a kötelezettség valós értékén történik. A kötelezettség rendezéséig hátralévő minden egyes beszámolási időszak végén, valamint a rendezés napján a Csoport átértékeli a kötelezettség valós értékét, a valós érték esetleges változásai pedig a tárgyévi eredményben kerülnek elszámolásra.

5.2.11 Nyereségadó

Tárgyévi adó:

A Csoport tagvállalatai társasági adót és helyi iparüzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi iparüzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

Halasztott adó:

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

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

Azon befektetési célú ingatlanok esetén, amelyekre az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok szerint valós érték modell került alkalmazásra, a valós érték modellben feltételezés, hogy bizonyos idővel értékesítéssel kerülnek megtérülésre, ezen elvet a halasztott adó kiszámítása szempontjából is alkalmazzuk. A halasztott adó kötelezettséget illetve halasztott adókövetelést az alapján kell meghatározni, hogy az az értékesítésen keresztül fog megtérülni. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok az IAS

40-el összhangban valós értéken kerülnek bemutatásra, azon jogrendszerben ahol adót nem vetnek ki a befektetési célú ingatlanok értékesítése után (jelenleg a magyar adórendszer nem így jár el), a Társaság nem számol el halasztott adó kötelezettséget és halasztott adókövetelést a valós értékkel kapcsolatosan felmerülő nyereségekre és veszteségekre.

5.2.12 Pénzeszközök

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

5.2.13 Vevői és egyéb követelések

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatjuk be. A vevői és egyéb követelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha objektív bizonyosság van arra, hogy a Csoport nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint korábbi behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés elszámolása válhat szükségessé. A Csoport a vevőköveteléseire elszámolt értékvesztéseket, a felmerült vevőkövetelés besorolásától függően vagy az eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek vagy az ingatlan üzemeltetési költségek eredménykimutatás soron mutatja be a konszolidált eredménykimutatásában.

5.2.14 Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközöket eredeti bekerülési értéken, a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés levonásával mutatjuk be. Eszközök eladásakor vagy használatból történő kivonásakor a bekerülési értéket és a halmozott értékcsökkenést a számviteli nyilvántartásokból kivezetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk a nettó egyéb bevétel/ráfordítás soron.

Az eszközök bekerülési értéke tartalmazza a beszerzési árat, ideértve az illetékeket és az eszköz beszerzésekor felmerülő vissza nem igényelhető adókat, valamint az eszköz rendeltetészerű használatba vételéhez, üzemképes állapotba hozásához és a megfelelő helyszínen történő elhelyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, ideértve a hitelfelvételi költséget is.

A hasznos élettartamot meghosszabbító vagy az eszköz állapotát jelentősen javító cseréket és fejlesztéseket aktiváljuk. A karbantartást és javítást felmerülésük időszakában ráfordításként számoljuk el.

Az értékcsökkenést lineáris módszer alapján számoljuk el az eszközök becsült hasznos élettartama során. Az értékcsökkenés általános szabályai a következők:

Eszköztípus	Hasznos élettartam
Immateriális jóságok	3 év
Gépek és berendezések	3-7 év
Bérbe adott műszaki gépek	5 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év

5.2.15 Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

A Csoport minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja tárgyi eszközeinek és immateriális javainak nyilvántartási értékét abból a szempontból, hogy van-e arra utaló jel, hogy értékvesztés történt az eszközökben. Amennyiben erre utaló jel létezik, becslést készít az eszköz megtérülési értékére az esetleges értékvesztés (ha van ilyen) mértékének a meghatározása érdekében. Amennyiben egy egyedi eszköz várhatóan megtérülő összegét nem lehet megbecsülni, a Csoport azon pénztermelő egység megtérülő értékére készít becslést, amelyhez az eszköz tartozik. Amennyiben azonosítható egy megbízható és következetes allokációs módszer, a vállalati eszközök is hozzárendelésre kerülnek az egyedi pénztermelő egységekhez, vagy a pénztermelő egységek azon legkisebb csoportjához, amelyhez meghatározható egy megbízható és következetes allokációs módszer.

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

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

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

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

5.2.16 Befektetési célú ingatlanok

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

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

5.2.17 Céltartalékok

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

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

5.2.18 Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok

Besorolás kötelezettségként vagy tőkeként

A Csoporthoz tartozó gazdálkodók által kibocsátott hitel- illetve tőkeinstrumentumok pénzügyi kötelezettségként vagy tőkeként kerülnek besorolásra a szerződéses megállapodás tartalmának, valamint a pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok definíciójának figyelembe vételével.

Tőkeinstrumentumok

A tőkeinstrumentum bármely szerződés, amely egy gazdálkodó összes kötelezettségének a levonása után a vállalkozás eszközeiben meglévő maradvány érdekeltiséget testesít meg. A Csoport által kibocsátott tőkeinstrumentumok a kapott összeg értékében számolandók el, a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentve.

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

Hitelek és kölcsönök

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

Hitelek és kölcsönök kivezetése

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

5.2.19 Jegyzett tőke, árszió

A jegyzett tőkét a kibocsátott részvények fordulónapi névértékén mutatjuk be. A tőke kibocsátásból származó névérték feletti többlethozam árszióként kerül elszámolásra.

5.2.20 Saját részvények

A saját részvényeket bekerülési értéken, beszerzésenként egyedileg tartjuk nyilván. A saját részvények a saját tőkét (eredménytartalék) csökkentő tételként kerülnek elszámolásra. Az értékesítéskor keletkező nyereség és veszteség ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerül elszámolásra.

5.2.21 Hitelfelvételi költségek

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

5.2.22 Bérlok által teljesített letétek

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

5.2.23 Részvényenkénti eredmény

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

5.2.24 Mérlegen kívüli tételek

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

5.2.25 Fordulónap utáni események

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

5.2.26 Összehasonlító adatok

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

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

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

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

5.3.1 Számviteli döntések

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

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján elszámolási és beszámolási pénznemként az euró („EUR”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban is a számadatok EUR-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2016. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem EUR –ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamokat alkalmaztuk fordulónapra tekintettel:

Árfolyam típus	31st Dec. 2016	31st Dec. 2015
Záró	311,02	311,46
Átlag	311,46	309,90

Operatív lízing szerződések- a Csoport mint bérbeadó

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

Ingatlanok besorolása

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

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

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

5.3.2 Számviteli becslések

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

Goodwill értékvesztése

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

Tárgyi eszközök hasznos élettartama

Az IFRS standardoknak megfelelően a Csoport minden éves beszámolási időszak végén felülvizsgálja az ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartamát és maradványértékét. A tárgyév során az Igazgatótanács megállapította, hogy nem szükséges a tárgyi eszközök hasznos élettartamának és maradványértékének a módosítása.

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős részben becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján kerül megállapításra.

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

5.3.3 Átsorolások, hibák javítása

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

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

6 Szegmens információk

A Csoport fő döntéshozója részére – a Társaság Igazgató Tanácsa - az erőforrások elosztása és a szegmensek teljesítményének mérése céljából szolgáltatott információk s nyújtott szolgáltatásokra összpontosítanak. A Csoport bemutatandó szegmensei az IFRS 8 alapján az alábbiak:

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása
- Kereskedelmi ingatlan bérbeadása (2015. 12. 31-el megszűnt)

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2016-ra vonatkozóan

2016.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR				
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3 811 996	818 120	-	4 630 116
Ingatlan üzemeltetési költségek	(1 547 571)	(229 743)	(125)	(1 777 439)
Közvetlen fedezet	2 264 425	588 377	(125)	2 852 677
Adminisztrációs költségek	(450 691)	(31 325)	(7 294)	(489 310)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(23 540)	-	(23 540)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	14 398	255 539	-	269 937
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(918 392)	106 208	(6 435)	(818 619)
Leányvállalatok és befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	11 164	-	11 164
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(219 584)	15 973	(1 451)	(205 062)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	5 972	-	5 972
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	3 181 842	(591 840)	-	2 590 002
Ingatlanok eredmény terhére elszámolt érték tartó kiadások (CAPEX)	(321 146)	(17 862)	-	(339 008)
Goodwill értékvesztés	(1 697 937)	(451 249)	-	(2 149 186)
Értékcsökkenés és amortizáció	(7 503)	(2 119)	-	(9 622)
Adózás előtti eredmény	1 845 412	(134 702)	(15 305)	1 695 405
Jövedelemadók	1 043 134	(128 738)	(1 805)	912 591
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekb	2 888 546	(263 440)	(17 110)	2 607 996

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2015-re vonatkozóan

2015.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Összesen
EUR			
Bérleti díj bevétele	3 823 600	758 349	4 581 949
Egyéb bevételek/ráfordítások	27 761	(53 738)	(25 977)
Működési költség	(1 343 590)	(296 780)	(1 640 370)
Értékcsökkenés	(10 052)	(6 711)	(16 763)
Szegmens profit	2 497 719	401 120	2 898 839
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordít	(231 938)	(156 258)	(388 196)
Kamatráfordítások és pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	(1 093 437)	(241 810)	(1 335 247)
Kamatbevételek és pénzügyi műveletek egyéb bev	1 581 358	2 841 058	4 422 416
Szegmens eredmény	2 753 702	2 844 110	5 597 812
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredm	(374 121)	-	(374 121)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átért	850 805	(172 437)	678 368
Üzleti vagy cégérték leírása	(3 473 264)	-	(3 473 264)
Adózás előtti eredmény	-	242 878	2 671 673
			2 428 795

7 Árbevétel és üzemeltetési költségek

7.1 Árbevétel

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Iroda bérlet	3 811 996	3 740 769
Logisztikai ingatlan bérbeadása	818 120	758 349
Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	-	82 831
	4 630 116	4 581 949

A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával és kapcsolódó üzemeltetési szolgáltatásokkal realizálja. A Csoport a kereskedelmi ingatlanjait 2015-ben értékesítette vagy iroda típusúra átminősítette. A csoport ingatlanjainak bevételei a kihasználtság és vevő optimalizálás miatt 2015. évről 2016. évre nőni tudott. A Csoport ingatlanjait a rövid bérlet közti idő jellemzi, valamint az ingatlanok jó pozicionálása miatt a jó minőségű bérlet portfólió jellemzi.

7.2 Ingatlan üzemeltetési költségek

Ingatlan üzemeltetési költségek	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Közüzemi díjak	(800 457)	(769 033)
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	(407 194)	(566 630)
Építményadó	(371 077)	(166 830)
Vevő értékvesztés	(147 197)	(87 966)
Javítás, karbantartás	(1 702)	(20 884)
Ingatlan biztosítási költségek	(11 979)	(16 061)
Őrzés, védés	(11 225)	(112)
Egyéb működési költségek	(26 608)	(12 854)
	(1 777 439)	(1 640 370)

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

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

8 Adminisztrációs költségek

Adminisztrációs költségek	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Könyvviteli szolgáltatás, könyvizsgálat díjai	(147 882)	(131 672)
Bankköltség	(43 864)	(66 523)
Ügyvédi, jogi költség	(44 757)	(37 108)
Üzletviteli tanácsadás, értékepcslés, PR	(8 544)	(26 180)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(14 313)	(14 623)
Informatikai szolgáltatás	(6 461)	(6 255)
Telefonköltség internet díj	(1 298)	(5 011)
Hatósági díjak, illetékek	(13 362)	(1 817)
Irodaszer, anyagköltség	(10 786)	(1 743)
Garancia biztosítási díj	(152 038)	(6 301)
Egyéb költségek	(46 005)	(55 061)
Összesen:	(489 310)	(352 294)

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

9 Személyi jellegű ráfordítások

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

10 Egyéb bevételek és ráfordítások

Egyéb bevételek/(ráfordítások)	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Egyéb bevételek		
Ingtatlan vételi jog alapítás díja	246 409	-
Elévült kötelezettség kivezetése	44 323	5 377
Kapott bírság, kötbér	-	161 342
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	6 006	82 247
Térítés nélkül kapott eszköz	-	2 355
Egyéb bevételek	24 262	25 342
	321 000	276 663
Egyéb ráfordítások		
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	-	(211 281)
Fizetett késedelmi kamat	(2 466)	(18 111)
Illetékek	-	(1 944)
Bírság, kötbér	(47 667)	(167)
Egyéb ráfordítások	(930)	(71 137)
	(51 063)	(302 640)
	269 937	(25 977)

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

11 Befektetések és leányvállalatok értékesítésének eredménye

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

A Kranservice Zrt. 100%-os üzletrész 2014-es értékesítési megállapodásában a Csoport bevétel garanciát nyújtott az értékesített tevékenység 2015. évi bevételére vonatkozóan. A 2016. évben a vevő társaság bejelentette a garanciális igényét, amelyet az eladó elismert és pénzügyileg 2016-ban rendezett. Az Appeninn-Investment Zrt. és Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. üzletrészek 100%-ban az Appeninn Nyrt. részére ársziós tőke emelés teljesítéseként 2016. május 20-i közgyűlési határozat alapján átadásra – átvételre kerültek. Az Appeninn Nyrt. 2016-ban a tőkeemelésben elismert vagyoni értékeket meghaladóan, összesen 92 062 EUR nyereséggel a két társaságot értékesítette.

Értékesített lányvállalatok 2015-es üzleti év során:

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

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

	Mikepércsiút132 Kft. EUR	K85 Kft. EUR	Kranservice Zrt. EUR	EUR
Tárgyi eszközök	-	-	530 188	530 188
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	-	2 300 000	-	2 300 000
Halasztott adó eszközök	-	-	7 282	7 282
Befektetett eszközök összesen	-	2 300 000	537 470	2 837 470
Vevő követelések	81 393	42	25 009	106 444
Elhatárolások	-	-	438	438
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	1 666	14 666	11 563	27 895
Forgóeszközök összesen	83 059	14 708	37 010	134 777
Eszközök összesen	83 059	2 314 708	574 480	2 972 247
Bérlők által teljesített letétek	4 663	-	106 075	110 738
Halasztott adó kötelezettségek	-	149 756	-	149 756
Hosszú lejáratú bankhitelek	411 846	1 623 545	-	2 035 391
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	416 509	1 773 301	106 075	2 295 885
Szállítói kötelezettségek	7 320	60 927	24 888	93 135
Adó kötelezettségek	60	20 265	1 807	22 132
Rövid lejáratú bankhitelek	-	73 110	-	73 110
Passzív elhatárolások és céltartalékok	6 552	5 369	641	12 562
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	13 932	159 661	27 336	200 929
Kötelezettségek összesen	430 441	1 932 962	133 411	2 496 814
Értékesített nettó eszközök	(347 382)	381 746	441 069	475 433
Kapott ellenérték	9 523	106 973	2 540 570	2 657 066
Értékesített követelés	-	-	178 891	178 891
Értékesített nettó eszközök	(347 381)	381 745	441 068	475 432
Az értékesítésen realizált veszteség (-)/ nyereség	356 904	(274 772)	1 920 611	2 002 743
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor				
Pénzben és pénz-egyenértékesben kapott ellenérték	9 523	106 973	2 540 570	
Csökkentve: Pénz és pénz-egyenértékesek átadott értéke	(1 666)	(14 666)	(11 563)	
Összesen	7 857	92 307	2 529 007	
2016				
2016. évi eredmény hatás - garanciális teljesítés miatt:				
2016. -ban Garanciális kötelezettség utólagos teljesítése az eladó részéről	(80 905)	-	-	-
Utólagos garanciális kötelezettséggel korrigált nyereség	275 999			

12 Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

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

13 Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok éves valós értékelése

13.1 Csoportban eredmény javára elszámolt valós érték változások

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

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

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

Az ingatlanokon létesített vételi jogokat a Csoport a valós érték változás elszámolásánál figyelembe vette, és a valós értékek vagy az opciós díjak közül a kisebbet tekintették az ingatlanok megjelenítési értékének. 2016-ban két ingatlanhoz kapcsolódóan van a Csoport által biztosított vételi jog. A vételi jogok miatt a diszkontál cash-flow értékelési modell értékeit 1 350 000 EUR-ral csökkentették.

A 2015-ben értékesítésre tartott ingatlan értékesítésre 2016-ban befejeződött és az utolsó vételár részlet befolyásával az ügylet sikeresen zárult.

13.2 Csoport ingatlan portfóliójának valós érték változása 2016- 2015

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

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

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

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készütségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

Értékelési módszerek:

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

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

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

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

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

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

Szenzitivitás vizsgálat: a hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére

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

Befektetési célú ingatlan	2016			Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-0,5%), Bérleti díj változás teszt (-0,5%)	Kilépési hozam változás teszt (+0,5%), Bérleti díj változás teszt (+0,5%)
	város, utca	Összehasonlító ár	Értékelési technika	DCF modell érték	Kilépéskori hozam		
Budapest, Bégt utca 3-5.	8 700 000	DCF modell	8 200 000	7,25%	Iroda 12, Raktár 6	7 800 000	8 600 000
Budapest, Bégt utca 4.	3 200 000	DCF modell	3 700 000	7,25%	Iroda 11, Parkoló 100	3 500 000	3 800 000
Budapest, Visegrádi utca 110-112	3 500 000	DCF modell	5 100 000	7,40%	Iroda 10, Parktár 4.5	4 900 000	5 400 000
Budapest, Páva utca 8.	3 500 000	DCF modell	4 700 000	8,00%	Iroda 9.25, Raktár 6	4 500 000	4 900 000
Nagykanizsa, Vár utca 12.	870 000	DCF modell	690 000	9,25%	Iroda3.5, Raktár 2.5	640 000	730 000
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.*	1 800 000	DCF modell	3 600 000	10,0%	Iroda 4, Raktár 3	3 400 000	3 800 000
Budapest, Hattyú utca 14.	14 000 000	DCF modell	14 100 000	7,50%	Iroda 12, Raktár 6	13 300 000	14 800 000
Budapest, Schweidel utca 3.	2 100 000	DCF modell	2 300 000	9,00%	Raktár 3.2	2 100 000	2 400 000
Budapest, Egyenes utca 4.	920 000	DCF modell	1 200 000	9,00%	Ipari csarnok 4.75	1 100 000	1 200 000
Budapest, Mérleg utca 4.	7 300 000	DCF modell	9 200 000	7,25%	Iroda 15.25	8 800 000	9 700 000
Biatorbágy, Tormásrét 2.	700 000	DCF modell	800 000	8,50%	Iroda 4.5, Raktár 4.5	800 000	900 000
Budapest, Bánya u.	2 200 000	DCF modell	1 900 000	8,75%	Iroda 3.5, Műhely 3-3.2	1 800 000	2 000 000
Budapest, Kelénhegyi út 43.**	6 900 000	DCF modell	7 000 000	8,00%	Iroda 13	6 600 000	7 300 000
Budapest, II. Felhívízi út	869 000	DCF modell	900 000	8,00%	Iroda 9,5	800 000	900 000

Befektetési célú ingatlan	2015			Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-0,5%), Bérleti díj változás teszt (-0,5%)	Kilépési hozam változás teszt (+0,5%), Bérleti díj változás teszt (+ 0,5%)
	város, utca	Összehasonlító ár	Értékelési technika	DCF modell érték	Kilépéskori hozam		
Budapest, Bég utca 3-5.	8 100 000	DCF modell	7 600 000	7,75%	Iroda 12, Raktár 6	7 200 000	8 000 000
Budapest, Bég utca 4.	3 300 000	DCF modell	3 400 000	7,75%	Iroda 11, Parkoló 10	3 300 000	3 600 000
Budapest, Visegrádi utca 110-112	2 500 000	DCF modell	4 800 000	7,50%	Iroda 10, Raktár 4.5	4 600 000	4 900 000
Budapest, Páva utca 8.	3 900 000	DCF modell	4 900 000	8,00%	Iroda 9, Raktár 6	4 600 000	5 100 000
Nagykanizsa, Vár utca 12.	890 000	DCF modell	620 000	9,25%	Iroda3.5, Raktár 2.5	590 000	650 000
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.*	1 200 000	DCF modell	2 500 000	10,25%	Iroda 4, Raktár 3	2 800 000	3 100 000
Budapest, Hattyú utca 14.	12 300 000	DCF modell	13 100 000	7,75%	Iroda 10-13, Raktár 1	13 100 000	14 400 000
Budapest, Schweidel utca 3.	1 800 000	DCF modell	2 300 000	9,00%	Raktár 3	2 040 000	2 260 000
Budapest, Egyenes utca 4.	430 000	DCF modell	1 200 000	9,00%	Ipari csarnok 4.5	1 100 000	1 200 000
Budapest, Mérleg utca 4.	5 900 000	DCF modell	9 000 000	7,50%	Iroda 14.5- 15	8 600 000	9 400 000
Biatorbágy, Tormásrét 2.	700 000	DCF modell	1 200 000	8,75%	Iroda 8, Raktár 3.5	1 100 000	1 200 000
Budapest, Bánya u.	2 700 000	DCF modell	1 800 000	9,00%	Iroda 3.5, Rakár 3	1 700 000	1 800 000
Budapest, Kelénhegyi út 43.**	3 600 000	DCF modell	6 500 000	7,75%	Iroda 13,5	6 200 000	6 700 000
Budapest, II. Felhívízi út	-	-	-	-	-	-	-

14 Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanokon végzett érték tartó beruházási ráfordítások

Ingtatlanok eredmény terhére elszámolt érték tartó kiadások (CAPEX)	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Ingtalanokon elvégzett új beruházások	(210 804)	(255 904)
Ingtalanokon korábbi években elvégzett beruházások elszámolása	(128 204)	-
	(339 008)	(255 904)

15 Goodwill értékvesztés

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

Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 2 149 186 EUR (2015: 3,473,262 EUR) összegben értékvesztésről döntött, tekintettel arra, hogy az előző időszak becslések szerinti cégértékek a 2016. éves valós értékelés szerinti ingatlan értékekben teljes mértékben megjelennek, az ingatlanok értéke teljes mértékben kifejezi a társaság vezetésének a pénztermelő egységek megtérülő értékét.

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

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

16 Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak

Bruttó érték EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Üzemi gépek	Értéksökkenés EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Üzemi gépek
Egyenleg 2014. 12. 31-én	401 209	-	Egyenleg 2014. 12. 31-én	(319 428)	(357 323)
Növekedés	5 717	-	Értéksökkenés	(16 634)	2 709
Csökkenés	-	-		-	520 249
Egyenleg 2015. 12. 31-én	406 926	-	Egyenleg 2015. 12. 31-én	(336 062)	(165 636)
Növekedés	-	-	Értéksökkenés	(9 622)	-
Kivezetés átsorolás miatt	(406 926)	-	Kivezetés átsorolás miatt	345 684	-
Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	-	Egyenleg 2016. 12. 31-én	-	-

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

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

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

17 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Hitel elengedés	-	3 462 218
Egyéb árfolyamnyereség (veszteség)	1 573	-
Követeléseken és kötelezettségeken realizált árfolyam különbség	(71 666)	-
Devizás árfolyam (veszteség) nyereség	(134 969)	(1 266 224)
	(205 062)	2 195 994

Az összehasonlító időszakban realizált 3 462 ezer EUR nyereség és 1 266 ezer EUR veszteség oka egyszeri hitel átstrukturálási esemény volt. A Csoportnál 2015. december 15- el lezárult a CHF hitel kiváltási folyamat.

18 Kamatbevételek és kamat ráfordítások

Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Elszámolt kamat bevételek		
Letét és kamatozó betétek kamatai	196	936
Egyéb kapott járó kamatok	20 858	87 015
	21 054	87 951
Elszámolt kamat ráfordítások		
Banki hitelek kamatai	(552 777)	(1 210 460)
Kötvény kamatok	(142 364)	(124 787)
Egyéb kamatok	(144 532)	
	(839 673)	(1 335 247)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(818 619)	(1 247 296)

19 Jövedelemadók, halasztott adó egyenlegek

19.1 Adók az Eredményben

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

Jövedelemadók	2016.12.31.-én végződő üzleti évre	2015.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Társasági adó	(50 805)	(105 463)
Helyi iparüzési adó	(87 167)	(77 024)
Halasztott adó bevétel (ráfordítás)	1 050 563	(1 044 973)
Nyereségadók összesen	912 591	(1 227 460)

Tárgyévi adó levezetése	2016.12.31.-én végződő üzleti évre	2015.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Adózás előtti eredmény	1 695 405	2 428 795
Egyéb átfogó adózás előtti eredmény	-	-
Kalkulált társasági adó 10%	(169 541)	(242 880)
Társasági adó módosító tételek, adózás típus (minimum adó kötelezettség) miatti eltérés	186 661	98 430
Árfolyam differencia	(151)	-
Magyar adó törvény szerint kalkulált tárgydíszaki adó	(50 805)	(105 463,00)
Halasztott adó eszköz kivezetése	(52 670)	(7 579)
Halasztott adó kötelezettség kivezetése	1 210 812	(892 944)
Halasztott adó kötelezettség képzése	(124 548)	
Helyi iparüzési adó	(87 167)	(77 024)
Jövedelemadó	912 591	(1 227 460)

Alkalmazott adó mértékek	2016.12.31.-én végződő üzleti évre	2015.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Társasági nyereségadó ráta 500 millió forint adó alapig	10%	10%
Társasági nyereségadó ráta 500 millió forint adó alap felett	19%	19%
Helyi iparüzési adó	2%	2%
Társasági adó 2017. 01.01-től	9%	-

19.2 Halasztott adó eszközök a mérlegben

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

19.3 Adó kötelezettségek a mérlegben

Adó kötelezettségek	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
ÁFA kötelezettség	108 745	128 153
Társasági adó kötelezettség	23 720	42 501
Építményadó kötelezettség	94 766	14 988
Helyi iparüzési adó kötelezettség	11 009	8 707
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	-	877
Egyéb adókötelezettség	-	9 103
Összesen	238 240	204 329

19.4 Halasztott adó kötelezettségek a mérlegben

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

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

19.5 Halasztott adó eszközök és kötelezettségek mérleg szerinti egyenleg levezetése

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

A Társaságok adó mérlegének levezetése

	Beszámoló szerinti egyenleg	Appeninn Angel Kft.	Appeninn - BP 1047 Zrt.	Appeninn E-Office Zrt.	Appeninn Logisztikai Zrt.	Appeninn Solaris Zrt.	Appeninn Vagyongazdálkodó Holding Nyrt.	Bertex Kft.	Curlington Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Felhívó Appen Kft.	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú	62 040 000	-	(774 863)	(37 406 334)	(321 657)	-	(21 893)	(427 587)	(275 925)	(929 352)	(380 382)	21 502 007	(40 537 993)	
Vevő és egyéb követelések	2 667 863	-	47 912	136 413	3 736	-	(1 035)	3 749	76 706	61 859	-	2 997 203	329 340	
Felhalmozott eredmény	3 626 172	-	-	20 345 740	27 642	-	-	-	103 765	217 610	-	24 320 929	20 694 757	
Hitelek	33 793 160	-	-	2 665 632	-	-	-	-	-	-	-	36 458 792	2 665 632	
Szállító és egyéb kötelezettségek	1 272 831	-	-	(1 216 041)	-	-	-	-	(585 175)	(338 583)	-	(866 968)	(2 139 799)	
Passzív elhatárolások és céltartalékok	996 059	-	-	84 249	-	-	-	-	-	-	-	1 080 308	84 249	
Összevont adó alap:			(726 951)	(15 390 341)	(290 279)		(22 928)	(423 838)	(680 629)	(988 466)	(380 382)		(18 903 814)	
Számított halasztott adó eszköz:														
Számított halasztott adó kötelezettség:			(65 426)	(1 385 131)	(26 125)		(2 064)	(38 145)	(61 257)	(88 962)	(34 235)			(1 701 345)
Nyitó halasztott adó Eszköz						1 661			51 009					52 670
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó eszköz kivétel						(1 661)			(51 009)					(52 670)
Záró halasztott adó eszköz														
Nyitó halasztott adó kötelezettség			(68 322)	(2 534 230)	(8 891)		(19 376)	(79 650)		(77 140)				(2 787 609)
Eredmény javára kivezetett halasztott adó kötelezettség			2 896	1 149 099			17 312	41 505						1 210 812
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó kötelezettség					(17 234)				(61 257)	(11 822)	(34 235)			(124 548)
Záró halasztott adó kötelezettség			(65 426)	(1 385 131)	(26 125)		(2 064)	(38 145)	(61 257)	(88 962)	(34 235)			(1 701 345)

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

Keletkezés éve	Appeninn Angel Kft.	Appeninn - BP 1047 Zrt.	Appeninn E-Office Zrt.	Appeninn Logisztikai Zrt.	Appeninn Solaris Zrt.	Appeninn Vagyongazdálkodó Holding Nyrt.	Bertex Kft.	Curlington Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.
2007	-	-	(46 775)	-	-	-	-	(41 570)	-
2008	-	-	-	-	-	-	-	(37 461)	-
2009	-	-	-	-	-	-	-	(11 060)	-
2010	-	-	-	-	-	-	-	(27 699)	-
2011	-	-	(2 250 794)	(24 900)	-	-	-	-	-
2012	-	-	(1 401 006)	(2 743)	-	-	-	(21 574)	-
2013	-	-	(9 518 201)	-	(34 519)	-	-	(43 431)	(20 822)
2014	-	-	(2 872 478)	-	(22 291)	(2 778)	-	-	(101 080)
2015	(2 164)	-	(4 256 485)	-	(114 825)	-	-	-	(95 708)
2016	(2 717)	-	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	(4 881)	-	(20 345 740)	(27 642)	(171 635)	(2 778)	-	(103 765)	(217 610)

20 Nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény és tőke tételek

Nem ellenőrző részesedések	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Nyitó érték	741 962	-
Többségi részesedéssel szembeni átvezetések tőkén belül:	(723 802)	707 748
ebből:		
Részesedés értékesítéskor tőke átvzetése (W-GO 2000 Zrt. 40%)	-	707 748
Átvezetés beolvadáskori tőke átadása miatt	(723 802)	-
Tárgyidőszaki eredményből nem kontrolláló részesedésre jutó	129 935	34 214
ebből:		
W-GO 2000 Zrt. (12.hó)	-	34 214
W-GO 2000 Zrt. (1-9 hó, 40%)	77 560	-
Appeninn E-Office Zrt. (10-12 hó 1/73-ad)	52 375	-
	148 095	741 962
	148 095	741 962
	-	-

A Csoport a W-GO Zrt.-ben lévő 100%-os részesedéséből 40%-ot értékesített 2015. év decemberében. A W-GO Zrt. 2016. szeptember 30-ai beolvadt az Appeninn E-Office Zrt.-be, amelyben a Lehn Consulting Zrt. kisebbségi részesedése 1/73-ad arányú tulajdonrészt szerzett az Appeninn E-Office Zrt. összeolvadás és tőkeemelését követően. A W-GO 2000 Zrt. 2015. évi nem kontrolláló érdekeltségre jutó részesedése a beolvadáskor újra becsülés miatt 723 802 EUR-al változott.

2016-ban a kisebbségi eredményre az első kilenc hónapban a W-GO 2000 Zrt.-ben lévő 40%-os részesedés 77 560 EUR, az október- december hónapokban az Appeninn E-Office Zrt.-ből való részesedés 52 375 EUR Eredményt jelentett.

2017-ben az Appeninn Nyrt tőkeemelését hajtott végre az Appeninn E-Office Zrt.-ben. A LEHN Consulting Ag. részesedése a tőke emelés után 1/83-ad részre változott.

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

21.1 EPS

Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény folytatódó tevékenységből	2 478 061	1 167 121
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény megszűnő tevékenységből	-	-
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos darabszáma	36 324 574	34 097 756
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (EUR centben)	6,82	3,42
Egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből (EUR centben)	-	-
Hígított törzsrészesvények súlyozott átlagos darabszáma	36 324 574	34 097 756
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény folytatódó tevékenységből (EUR-ban)	6,82	3,42
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény megszűnő tevékenységből (EUR-ban)	-	-

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

21.2 Egy részvényre jutó nettó eszközérték

Egy részvényre jutó nettó eszközérték	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2015.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	28 207 343	20 857 876
Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon Darab	39 800 000	36 500 000
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	0,71	0,57

22 Egyéb hosszú és rövid lejáratú követelések

Egyéb hosszú lejáratú követelések	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Lehn Consulting Ag.- val szemben: Üzletrész értékesítéséből eredő követelés	978 639	1 090 591
	978 639	1 090 591

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

Egyéb rövid lejáratú követelések	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
LEHN Consulting Ag. Részesevés vételár	310 851	157 533
Saját részvény értékesítéséből származó követelés	2 053 726	-
Adó követelések egyenlege	15 257	120 108
Adott előlegek, óvadékok	21 029	27 778
Egyéb követelések	-	41 330
	2 400 863	346 749

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

23 Készletek

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

A Csoport az elfekvő készleteket eredmény terhére kivezette.

24 Vevő követelések

Vevő követelések	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Vevő követelések bruttó értéke:	572 107	614 773
ebből EUR	8 230	-
ebből nem EUR	563 877	563 877
Nem lejárt vevő követelések:	-	97 535
Lejárt vevő követelések:	268 101	517 238
ebből:		
0-30 napja esedékes	75 201	140 046
30-60 napja esedékes	37 674	50 744
61- 90 napja esedékes	19 565	10 077
91- napot meghaladóan esedékes	135 661	316 371
Vevő értékvesztés nyitó egyenleg	(276 622)	(237 008)
Tárgydőszakban elszámolt értékvesztés	(126 101)	(87 966)
Tárgydőszakban visszaírt értékvesztés	97 616	48 352
Vevő értékvesztések záró egyenlege:	(305 107)	(276 622)
	267 000	338 151

25 Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök

Rövid lejáratra adott kölcsönök	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Building Celaning Zrt.	90 359	191 620
WBO Zrt. "törölt"	-	141 701
Mikepércsi út 132 Kft.	112 463	63 970
Hattyúház Társasház Közösség	6 915	167 587
Egyéb kölcsönök	-	11 331
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	(109 824)	(211 281)
Nyújtott kölcsön tőke és kamat követelés LEHN Consulting	196 658	-
	296 571	364 928

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

26 Elhatárolások

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

27 Pénz és pénzeszköz egyenértékes

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

28 Értékesítésre tartottak minősített eszközök

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

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

A Tárgyidőszakban a Csoport az Appenninn Credit Zrt. (2016. 10. 20-i Milton Finanszírozási Zrt.) 100%-os részesedését szerezte meg, amely részesedés értékét pénzügyi vállalat működési környezete és személyzete, pénzügyi vállalkozás; MNB engedély, pénzügyi vállalkozás tevékenységét rögzítő saját jogú szoftver használati jog (AdviseSoft) és a gazdálkodási adatok képezik. A befektetés értékesítése az Igazgatótanács részéről aktívan folyik.

29 Jegyzett tőke változások

Az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 3.980.000 ezer HUF (2015: 3.650.000 ezer HUF) , amely 39.800 ezer darab (2015: 36 500 ezer db) egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll. A Társaság 2016. május 20-i közgyűlési határozata alapján 3 300 ezer darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2016. 06. 23-án bejegyzett.

Appenninn Nyrt. Részvény adatok

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

Jegyzett tőke	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR

Kibocsátott és tulajdonosok által megtérített tőzsrészesvények névértéken:

Nyitó érték jan. 01.	11 850 483	11 850 483
Kibocsátás 2016. 05. 20.	1 042 588	-
Záró érték dec. 31.	12 893 071	11 850 483

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

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

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

Prezentálási pénznemre számítások:

HUF- EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyam értéke:	308,00	308,00
Kibocsátás 2016. 05. 20. (MNB) árfolyam:	316,52	
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke:	308,69	308,00

Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)

Nyitó érték jan. 01.	3 650 000	3 650 000
Kibocsátás 2016. 05. 20.	330 000	-
Záró érték dec. 31.	3 980 000	3 650 000

30 Visszavásárolt saját részvények

Visszavásárolt saját részvények	2016.12.31.		2015.12.31.	
	EUR	DB	EUR	DB
	bekerülési érték	mennyiség (db)	bekerülési érték	mennyiség (db)
Nyitó érték	2 370 330	2 814 280	2 643 620	2 746 946
Saját részvény szerzési műveletek :	1 364 284	1 846 089	1 342 257	67 334
Saját részvény elidegenítési műveletek:	(3 499 751)	(4 347 347)	(1 615 547)	
Záró érték	234 863	313 022	2 370 330	2 814 280
amely az alábbi csoport tagoknál került elhelyezésre:				
Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	216 112	285 470	2 354 542	2 795 535
Felhévíz Appen Kft.	18 751	27 552	-	-

31 Tőketartalék

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

32 Felhalmozott eredmény

	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Nyitó érték	1 296 357	(599 104)
éves változások:		
Tárgyidőszaki eredmény	2 478 061	1 167 121
Részesezés elidegenítésének eredménye	-	888 728
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték vissza vezetése	157 088	-
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	(125 210)	(157 088)
Saját részvény elidegenítésének nyeresége (vesztesége)	(210 648)	(3 300)
Kisebbségi részesezés átvzetése	723 802	-
	4 319 450	1 296 357

33 Bankhitelek

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

Finanszírozó bank	Elsődleges adós társaság	Rövid lejárat EUR	Éven túli lejárat EUR	Finanszírozó bank	Finanszírozás devizanem	Nyitott egyenleg a nyitási devizanemében	Kamat margin	Lejárat	Biztosítékok
OTP Bank Zrt.	Curlington Kft.	19 992	113 288	OTP Bank Zrt.	HUF	41 453	2,5% fix.	2023.08.30	Értékpapír övedék (kódcím: 206-4), keretli rögzítési Ingatlan jelzálog vételi jog és készség (150 Mln HUF értékben, 34 levéligényes utca), követelésen alapított zálog, üzletrészt temelő zálog, Appennin Nyrt. készlettel készség.
Takarékbank	Szent László Téri Szolgáltató Ház	99 556	324 026	Takarékbank	HUF	131 742	3 havi EURIBOR+1,9%	2021.05.17	Vételi jog, jelzálog (950 Mln) adós és jog, követelésen alapított zálog, engedélyezési szerződés, 6 havi adósságszolgálati biztosítás zálog, felhatal, átvétel engedélyezési
Takarékbank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	-	-	Takarékbank Zrt.	HUF	-	3 M BUBOR+ 3,0%	2021.03.31	Vételi jog, jelzálog (950 Mln) adós és jog, követelésen alapított zálog, engedélyezési szerződés, 6 havi adósságszolgálati biztosítás zálog, felhatal, átvétel engedélyezési
KSH Bank Zrt.	Appennin BP 1047	137 457	799 447	KSH Bank Zrt.	HUF	288 597	1,7% fix.	2023.07.05	Appennin Nyrt. készlettel készség, ingatlan temető zálog, biotermelési kötvény felhatal, UNI, KHI.
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet	Appennin-Logisztika Zrt.	38 583	268 678	Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet	HUF	95 564	3 havi BUBOR+2,5%	2023.06.15	Ingatlan temető zálog, követelésen alapított zálog, felhatal
Oberbank AG	Bertex Zrt.	41 668	473 033	Oberbank AG	EUR	514 701	1 havi EURIBOR + 2,5%	2031.10.31	Ingatlan jelzálog, követelésen alapított jelzálog, felhatal, biztosítás engedélyezési
ERSTE Bank Zrt.	Appennin E-Office	208 427	5 106 006	ERSTE Bank Zrt.	EUR	5 306 434	3 havi EURIBOR (min. 0) +3,5%	2025.03.31	Ingatlan jelzálog (Bécs), követelésen alapított zálog, 3 havi adósságszolgálati biztosítás (120 000 EUR), Appennin Nyrt. Lehn kezelt készség, Lehn részvény övedék: 6 128 000 Ft (Appennin Nyrt. és Lehn bankzálogfelhatalmasa) levél, biztosítás zálog, vagyon temető zálog, részvény övedék a zálog-nyitáshoz.
ERSTE Bank Zrt.	Appennin E-Office	983 695	25 196 304	ERSTE Bank Zrt.	EUR	26 179 998	3 havi EURIBOR (min. 0) +3,5%	2025.03.31	3 év részvény övedék a bank-járás, Appennin Nyrt. készlettel készség, követelésen alapított zálog, ingatlan jelzálog, ingó jelzálog, vagyon temető jelzálog, Opóció vételi jog, ingatlan és ingó vételi jog, biztosítás zálog.

34 Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök

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

35 Saját kibocsátású kötvény tartozások

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

	HU0000356639		HU0000354337		Kötvény tartozások Összesen EUR
	EUR kötvény EUR értéken	DB	HUF kötvény HUF értéken	DB	
Kibocsátás 2014. 02.26.	-	-	150 000 000	15 000	
Visszavásárolt 2014.	-	-	(53 970 000)	(5 397)	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2014. 12. 31.	-	-	96 030 000	9 603	304 964
Kibocsátás 2015. 09.10.	1 500 000	150	-	-	
Visszavásárolt 2015.	-	-	-	-	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2015. 12. 31.	1 500 000	150	96 030 000	9 603	306 688
Visszavásárlás 2016.06. 09.	-	-	(24 000 000)	(2 400)	
Apport teljesítése kötvény átruházással 2016.05.20.	(900 000)	(90)	(1 000 000)	(100)	
Visszavásárlás 2016. 12. 14.	(400 000)	(40)	-	-	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2016. 12. 31.	200 000	20	71 030 000	7 103	428 378

A Társaságnál lévő saját kötvényeit a Társaság nem szándékozik tovább értékesíteni, ezért a kapcsolódó kötelezettségek (tőke és kamat) a társaságnál lévő kötvény tételekre a beszámolóban nem jelenik meg kötelezettség és eredmény terhére. A Társaság a HU0000354337-es kötvényekből eredő 2017. februári tőke és kamat kötelezettségeit teljesítette.

36 Bérlok által teljesített letétek

Bérlok által teljesített letétek	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Nyitó	770 976	797 160
Új bérbeadási eseménykor befolyt tételek	165 658	780
Bérleti jogviszonyok megszűnésével elszámolt t	(77 769)	(22 273)
Leányvállalat értékesítésekor megszünt tételek	-	(4 691)
	858 865	770 976

37 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2016.12.31. EUR	2015.12.31. EUR
Üzletrész vételár kötelezettség	254 431	252 724
LEHN Consulting AG. által nyújtott garancia díj	158 599	6 301
LEHN Consulting AG. tőke kötelezettség	256 337	276 587
LEHN Consulting AG. kamat kötelezettség	7 555	28 259
Building Cleaning Zrt. Részére saját részvényvel telejsíter	198 456	197 125
Előlegek	271	32 206
Illeték kötelezettség	24 203	642
Utólagos elszámolásra ügyvezetők által teljesí	21 319	21 116
Személyi jellegű bérkizetési kötelezettség	382	1 218
Egyéb kötelezettségek	-	72 930
	921 553	889 108

Az üzletrész vételár kötelezettség (79 133 ezer HUF összegben) a Tavig Kft. és a Curlington Kft. megszerzésekor keletkezett, amely társaságoknak az Appennin E-Office Zrt. a jogutód vállalata. A Tavig Kft esetében a vételár 1.700.000 db részvény volt, a Curlington Kft-nél 7.247 eFt. A Csoport leányvállalata (E-Office Zrt.) a Building Cleaning Zrt.-vel szembeni kötelezettségeit részvény transzferrel kívánja teljesíteni, a tranzakció fordulónapig nem valósult meg.

38 Szállítói kötelezettségek

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

39 Passzív időbeli elhatárolások és céltartalékok

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

40 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

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

	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Követelések:		
Nyújtott kölcsön tőke és kamat követelés LEHN Consulting Ag.	196 658	-
Kötelezettségek:		
LEHN Consulting AG. által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön	-	75 656
LEHN Consulting AG. által nyújtott garancia díj	158 599	6 301
LEHN Consulting AG. tőke kötelezettség	256 337	276 587
LEHN Consulting AG. kamat kötelezettség	7 555	28 259
Utólagos elszámolásra ügyvezetők által teljesített tételek	21 319	21 116

41 Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

	2016 (eHUF/év/fő)	2015 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (6 fő)*	300	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	400	400

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

42 Pénzügyi Kockázatok kezelése

A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse. Az alábbiakban ismertetjük a Csoportra ható piaci kockázatokat.

Maximális kockázat bemutatása

Maximális követelés kitétség	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
		EUR	EUR
Vevő követelések	24	267 000	338 151
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	2 400 863	346 749
Rövid lejáratra adott kölcsönök	25	296 571	364 928
Elhatárolások	26	46 374	90 167
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	27	1 151 876	418 769
Forgóeszközök összesen	-	4 162 684	1 562 501
		8 325 368	3 121 265

Maximális kötelezettség kitétség	Jegyzet	2016.12.31.	2015.12.31.
		EUR	EUR
Hosszú lejáratú bankhitelek	34	-	75 656
Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök	35	200 000	1 806 688
Saját kibocsátású kötvény tartozások	36	858 865	770 976
Bérlők által teljesített letétek	19	1 701 345	2 787 609
Rövid lejáratú bankhitelek	33	1 521 378	1 294 250
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37	921 553	889 108
Szállítói kötelezettségek	38	351 278	603 598
Saját kibocsátású kötvény tartozások	35	228 378	-
Adó kötelezettségek	19	238 240	204 329
Passzív elhatárolások és céltartalékok	39	996 059	267 658
		7 017 096	8 699 872

Bérelti díj kockázat:

A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérelti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérelti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacot kialakult túlkínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérelti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

Devizakockázat:

Mivel a Csoportnak 2013-ban a funkcionális pénzneme az EUR lett, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódhat. Az Appenninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelporfólió 2015-ben lezárt sikeres átstrukturálását követően.

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

Árfolyam típus	2016.12.31.	2015.12.31.
Záró	311,02	313,12
Átlag	311,46	309,90

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

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

Mérleg	2016.12.31.	
	EUR	HUF
Pénzügyi eszközök		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok		
Üzleti vagy cégérték (goodwill)		-
Egyéb immateriális javak		-
Tárgyi eszközök		-
Halasztott adó eszközök		-
Egyéb hosszú lejáratú követelések		978 639
Befektetett eszközök összesen	-	978 639
Készletek		-
Vevő követelések	8 230	258 770
Egyéb rövid lejáratú követelések		2 400 863
Rövid lejáratra adott kölcsönök		296 571
Elhatárolások		46 374
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	388 089	763 787
Forgóeszközök összesen	396 319	3 766 365
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		462 993
Eszközök összesen	396 319	5 207 997
Mérleg		
Pénzügyi tételek		
Jegyzett tőke		
Visszavásárolt saját részvények		
Tartalékok		
Felhalmozott eredmény		
A Társaság részvényeseire jutó tőke	-	-
Nem ellenőrző részesedések		
Tőke és tartalékok összesen	-	-
Hosszú lejáratú bankhitelek	30 775 343	1 496 439
Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök		-
Saját kibocsátású kötvény tartozások	200 000	-
Bérlők által teljesített letétek	297 761	561 104
Halasztott adó kötelezettségek		
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	31 273 104	2 057 543
Rövid lejáratú bankhitelek	1 225 790	295 588
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	93 725	827 828
Szállítói kötelezettségek		351 278
Saját kibocsátású kötvény tartozások		228 378
Adó kötelezettségek		238 240
Passzív elhatárolások és céltartalékok		996 059
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 319 515	2 937 371
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz kapcsolódó kötelezettségek		-
Kötelezettségek összesen	32 592 619	4 994 914
Tőke és források összesen	32 592 619	4 994 914
Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	32 196 300	(213 083)

Árfolyam változások	Árfolyam	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredmény hatás EUR
-5%	0,00305		(0,00016)		(34)
-1%	0,00318		(0,00003)		(7)
2016. 12. 31. MNB	0,00322		-	(213 083)	-
+1%	0,00325		0,00003		7
+5%	0,00338		0,00016		34

Finanszírozó bank	KAMAT min.	Kamat bázis érték	Kamat elmozdulás 1%	Kamat teher változása EUR
OTP Bank Zrt.	fix.	2,5%	nincs	nincs
Takarékbank	1,9%	0,0%	1,0%	4 236
K&H Bank Zrt.	fix	1,7%	nincs	nincs
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet	2,5%	0,3%	1,0%	3 073
Oberbank AG	2,5%	0,0%	1,0%	5 147
ERSTE Bank Zrt.	3,5%	0,0%	1,0%	53 064
ERSTE Bank Zrt.	2,5%	0,0%	1,0%	261 800

327 320

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport hitelei után átlagosan 3,0 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlői követelések:

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

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2016. és 2015. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2016. és 2015. december 31-re vonatkozóan:

2016.12.31.-én végződő üzleti évre	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek	1 749 756	1 309 623	31 162 159	34 221 538
Bérlői letétek	-	858 865	-	858 865
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 273 485	-	-	1 273 485
Adókötelezettségek	240 356	-	-	240 356
Pénzügyi kötelezettségek	4 326 494	9 974 216	31 162 159	45 462 868

2015.12.31.-én végződő üzleti évre	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek	2 629 497	9 203 240	31 162 159	42 994 895
Bérlői letétek	-	770 976	-	770 976
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 495 494	-	-	1 495 494
Adókötelezettségek	201 503	-	-	201 503
Pénzügyi kötelezettségek	4 326 494	9 974 216	31 162 159	45 462 868

43 Tőkekockázat kezelése

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

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

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

44 Beszámolási időszakot követő lényeges események

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

45 Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2016. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi auditált magyar számviteli törvény szerint összeállított anya- és leányvállalati beszámolók képezték. Ezen beszámolók összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Lénárt Anita (regisztrációs szám: 186427).

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

46 Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

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

47 Beszámolók jóváhagyása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2017. április 25-én megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2016. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

48 Nyilatkozatok

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

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad az 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, 2017. április 28.

Prutkay Zoltán

Igazgatótanács tagja

Székely Gábor

Audit bizottság elnök