



Appenninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2013. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint

APPEN



**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium
kategóriában jegyezve

Általános információk

Igazgatótanács tagjai

Károly György (Igazgatótanács elnöke)

Székely Gábor (Igazgatótanács tagja, vezérigazgató)

Ádámosi György

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Varga Gábor

Audit Bizottság tagjai

Ádámosi György (Audit Bizottság elnöke)

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Társaság elérhetőségei

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

Telefon: +36-1-346-8869

Fax: +36-1-346-8868

Web: www.appenninn.hu

Társaság jogásza

Kapolyi Ügyvédi Iroda

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

Könyvvizsgáló

Pénzmentő Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft.

Budapest 1037, Farkastorki út 54.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés	4
Konszolidált eredménykimutatás	5
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált mérleg.....	6
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	7
Konszolidált cash flow kimutatás	8
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	9-44

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeseinek

A konszolidált éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. (a „Társaság”) mellékelt 2013. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 75.545.219 EUR, az üzleti év nyereség 1.500.678 EUR–, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-k kimutatásából és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a konszolidált éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet nyújtó konszolidált éves beszámoló elkészítéséért és bemutatásáért a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a konszolidált éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a konszolidált éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált éves beszámoló Társaság általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal – ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: A konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. mellékelt 2013. évi konszolidált üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélése. A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. évi konszolidált üzleti jelentése az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. évi konszolidált éves beszámoló adataival összhangban van.

2014. március 21.

dr. Rocskai János

kamarai tag könyvvizsgáló

0004148

PÉNZZMENTŐ Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft
Budapest 1037, Farkastorki út 54.

Eredménykimutatás	Jegyzet	2013.	2012.
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	6	5 062 298	4 357 356
Ingtatlan üzemeltetési költségek	7	-1 928 820	-1 706 892
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	6	344 825	346 437
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	7	-190 213	-248 521
Nettó bérleti díj bevételek		3 288 090	2 748 380
Adminisztrációs költségek	9	-346 021	-285 440
Személyi jellegű ráfordítások	10	-40 911	-64 477
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	102 273	231 731
Bruttó működési eredmény (EBITDA)		3 003 431	2 630 194
Goodwill értékvesztés	17	-843 154	-221 127
Értékcsökkenés és amortizáció	21	-43 084	-32 039
Működési eredmény (EBIT)		2 117 193	2 377 028
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	19	-185 864	37 195
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	19	356 379	-2 884 130
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	18	39 228	738 729
Kamatbevétel	11	61 625	78 529
Kamat ráfordítások	12	-1 481 425	-1 416 208
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	13	928 455	2 307 802
Adózás előtti eredmény		1 835 591	1 238 945
Nyereség adók	14	-334 913	-304 984
Üzleti év eredménye		1 500 678	933 961
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbségek		0	-15 363
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	-15 363
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		1 500 678	918 598
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		1 492 116	1 127 120
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		8 562	-208 522
Egy részvényre jutó eredmény EUR-ban	15	0,05	0,04
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR-ban	15	0,05	0,04
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	16	0,60	0,48

Mérleg - Eszközök	Jegyzet	2013.12.31	2012.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	17	7 718 666	6 783 518
Egyéb immateriális javak		14 577	21 635
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	19, 20	64 360 000	57 990 000
Tárgyi eszközök	21	837 954	1 046 764
Halasztott adó eszközök	33	361 008	397 223
Társult vállalkozások		5 052	0
Befektetett eszközök összesen		73 297 257	66 239 140
Készletek		3 941	13 310
Vevő és egyéb követelések	22	1 378 216	1 526 115
Elhatárolások	23	156 590	139 153
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24	631 400	1 014 230
Forgóeszközök összesen		2 170 147	2 692 808
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	25	77 815	210 443
Eszközök összesen		75 545 219	69 142 391
Mérleg - Tőke és források	Jegyzet	2013.12.31	2012.12.31
Jegyzett tőke	26	11 850 483	10 503 273
Tartalékok	27	10 899 163	8 241 850
Visszavásárolt saját részvények	28	-2 792 588	-3 068 046
Felhalmozott eredmény		1 840 686	-64 441
A Társaság részvényeseire jutó tőke		21 797 744	15 612 636
Nem ellenőrző részesedések	29	0	404 133
Tőke és tartalékok összesen		21 797 744	16 016 769
Hitelek	30	45 295 645	44 505 170
Bérlői letétek	31	632 215	513 142
Pénzügyi lízingsel kapcsolatos kötelezettségek	32	1 521 680	1 834 268
Halasztott adó kötelezettségek	33	2 407 565	1 939 946
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		49 857 105	48 792 526
Szállítók és egyéb kötelezettségek	34	995 417	677 180
Rövid lejáratú hitelek	30	1 507 852	2 249 967
Adó kötelezettségek	35	189 643	171 681
Pénzügyi lízingsel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	32	249 777	369 453
Passzív elhatárolások	36	947 681	864 815
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		3 890 370	4 333 096
Kötelezettségek összesen		53 747 475	53 125 622
Tőke és források összesen		75 545 219	69 142 391

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2012. január 1-én	9 679 700	4 679 221	870 212	-1 175 763	-1 052 973	13 000 397	646 234	13 646 631
Tárgyévi átfogó eredmény								
Előző évi korrekció (átsorolás)	0	31 165	0	-31 165	0	0	0	0
Tárgyévi eredmény	0	0	0	1 142 486	0	1 142 486	-208 525	933 961
Részvény kibocsátás ázsióval	823 573	2 676 615	0	0	0	3 500 188	0	3 500 188
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	0	-33 576	-33 576
Árfolyam hatás	0	0	-15 363	0	0	-15 363	0	-15 363
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-6 664 765	-6 664 765	0	-6 664 765
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	4 649 693	4 649 693	0	4 649 693
Egyenleg 2012. december 31.	10 503 273	7 387 001	854 849	-64 441	-3 068 046	15 612 636	404 133	16 016 769
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi eredmény	0	0	0	1 492 116	0	1 492 116	8 562	1 500 678
Részvény kibocsátás ázsióval	1 347 210	2 694 365	0	0	0	4 041 574	0	4 041 574
Részesedés vásárlás kisebbségi részesedéstől	0	0	0	1 089 635	0	1 089 635	-449 747	639 888
Nem ellenőrző részesedés kivezetésének átváltási tartalékra gyakorolt hatása	0	0	-37 052	0	0	-37 052	37 052	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-4 111 414	-4 111 414	0	-4 111 414
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	4 386 872	4 386 872	0	4 386 872
Saját részvénytranzakciók reaálizált eredménye	0	0	0	-676 623	0	-676 623	0	-676 623
Egyenleg 2013. december 31.	11 850 483	10 081 366	817 797	1 840 686	-2 792 588	21 797 744	0	21 797 744

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

2013. december 31.	Jegyzet	2013.	2012.
Adózás előtti eredmény	5	1 835 591	1 238 945
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye		326 946	0
Nem realizált év végi devizaátértékelés		-354 530	338 873
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	5	185 864	0
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége		0	-190 343
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	25	4 452	-211 803
Értékcsökkenés		189 693	239 420
Vevő értékvesztés	22	109 161	1 123
Goodwill értékcsökkenés	17	843 154	221 125
Társult vállalkozás eredménye		0	0
Részvény alapú kifizetések		260 732	0
Badwill	18	39 228	-738 729
Részesedések bevonása		0	5 183
Kamat ráfordítások		307 409	1 416 208
Követelések és egyéb forgóeszközök változása		38 738	-135 170
Aktív időbeli elhatárolások változása	23	88 471	432 151
Készletek változása		9 369	-9 284
Kötelezettségek és elhatárolások változása		283 570	443 141
Bérlői letétek változása	31	85 383	33 076
Fizetett nyereségadó		-221 776	-155 708
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		4 031 456	2 928 209
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat felvásárlásakor	18	44 238	179 939
Nettó pénzkiáramlás leányvállalat értékesítésekor		-37 790	0
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás		-834 886	0
Tárgyi eszköz beszerzések	21	-3 227	-441 310
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	19	-658 340	234 953
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	8	124 166	536 114
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele		541 592	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-824 247	509 695
Hitelfelvétel	30	4 524 537	0
Hiteltörlesztés	30	-7 429 408	-1 416 184
Pénzügyi lízing visszafizetése	32	-432 264	-235 962
Kapott kamat		63 935	16 595
Fizetett kamat		-316 838	-1 459 647
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-3 590 038	-3 095 197
Pénzeszközök változása	24	-382 830	342 707
Pénzeszközök az év elején	24	1 014 230	671 523
Pénzeszközök az év végén	24	631 400	1 014 230

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, raktarak és más ingatlanok bérbeadása, valamint ezen ingatlanok üzemeltetése. Az ingatlanbefektetési tevékenységen felül a Csoport speciális nehézgépek bérbeadásával is foglalkozik.

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

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

2. A konsolidált pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja

A konsolidált éves beszámoló az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) alapján került összeállításra. Ezen Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) tartalmazzák: az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott, a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Tanács („IASB”) által kiadott standardokat, valamint a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Bizottság („IASB”) által kiadott Nemzetközi Számviteli Standardokat („IAS”). Tartalmazzák továbbá, az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottság („IFRS Interpretation Committee”) és a Standard Értelmezési Tanács („SIC”) értelmezéseit.

A Társaság és leányvállalatainak („a Csoport”) konsolidált 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 konsolidált éves beszámolóban is a számadatok EUR-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre.

A konszolidációba bevont társaságok főbb adatai:

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

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

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

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A Csoport számviteli politikáinak (lásd a Jegyzetek 4. pontját) alkalmazása során a vezetésnek döntéseket, becsléseket és feltételezéseket kell tennie azon eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke tekintetében, amelyek más forrásokból nem nyilvánvalóak. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbéli tapasztalatokon és más, relevánsnak minősített tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől.

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

Számviteli döntések

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

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

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

Operatív lízing szerződések- a Csoport mint bérbeadó

A Csoport évente áttekinti lízing szerződéseit, ahol a Csoport mint bérbeadóként szerepel. Ezek alapján a Csoport szerződéseit az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek (beleértve ebbe a Társaság nehézgépbérbeadási tevékenységét is).

Ingtatlanok besorolása

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

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

A Társaság fejlesztési célú ingatlanokkal nem rendelkezett 2013. december 31-én és 2012. december 31-én. Az ingatlanok funkciója vagy egyéb körülmény változása esetén a besorolás felülvizsgálatra kerül.

Számviteli becslések

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

Goodwill értékvesztése

A részesedések megszerzésével kapcsolatban megállapított goodwill értéke legalább évente egyszer, a konsolidált 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 a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 8.081.258 EUR (2012: 6.783.518 EUR) volt, miután 2013 során 486.626 EUR (2012: 219.705 EUR) értékvesztést számolt el a vállalkozás. Lásd 17. jegyzet

Tárgyi eszközök hasznos élettartama

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

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 21. megjegyzés tartalmazza.

A jelenlegi valós értékbecslések különösen nagyfokú kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, mivel az általános gazdasági válság üzletmenetre gyakorolt jövőbeli hatásai nem jelezhetők egyértelműen előre.

4. A számviteli politika fontosabb elemei

A kimutatások elkészítésének alapelvei

A konszolidált éves beszámoló az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) alapján került összeállításra. Ezen Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) tartalmazzák: az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott, a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Tanács („IASB”) által kiadott standardokat, valamint a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Bizottság („IASC”) által kiadott Nemzetközi Számviteli Standardokat („IAS”). Tartalmazzák továbbá, az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottság („IFRS Interpretation Committee”) és a Standard Értelmezési Tanács („SIC”) értelmezéseit.

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

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

Üzleti kombinációk

Az üzletek megszerzése a felvásárlási módszerrel kerülnek elszámolásra. Az üzleti kombináció keretében átadott ellentételezés valós értéken értékelendő, amely a Csoport által átadott eszközöknek a felvásárlás napján érvényes valós értékének, a Csoportnál felmerült, a felvásárolt korábbi tulajdonosai felé fennálló kötelezettségeknek, valamint azon Csoport által kibocsátott 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 tartott 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).

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

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

Ha egy üzleti kombináció több lépésben valósul meg, a Csoport által a felvásárlásban 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 felvásárlásban a felvásárlás napját megelőzően birtokolt részesedésből eredő azon összegek, amelyek korábban az egyéb átfogó eredményben kerültek elszámolásra, abban az esetben sorolhatóak át az eredménybe, ha a részesedés elidegenítése esetén ez lenne a megfelelő számviteli kezelés.

Ha egy üzleti kombináció első elszámolása még nem zárult le annak a beszámolási időszaknak a végén, amely során az üzleti kombináció végbement, akkor a Csoport átmeneti becsült összegeket számol el azokra a tételekre, amelyek elszámolása még nem történt meg. Ezeket a becsült összegeket a Csoport az elszámolási időszak során (lásd fentebb) 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.

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

Ingatlanok és részesedések megszerzése

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

Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)

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

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

Befektetések társult vállalkozásokban

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

A társult vállalkozások eredményeit, eszközeit és kötelezettségeit ezen konsolidált pénzügyi kimutatások az equity-módszerrel jelenítik meg, kivéve akkor, ha a befektetések értékesítésre tartottként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszűnt tevékenységek standard alapján történik. Az equity-módszer értelmében a konsolidált pénzügyi helyzet kimutatása a társult vállalkozásban meglévő befektetést kezdetben beszerzési értéken jeleníti meg, majd kiigazításra kerül a Csoportnak a társult vállalkozás eredményében és átfogó eredményében való részesedésének megfelelően. Amennyiben a társult vállalkozás veszteségeinek Csoportra eső része meghaladja a Csoport társult vállalkozásban lévő érdekeltségét (beleértve valamennyi hosszú távú érdekeltséget, amely a Csoportnak a társult vállalkozásban lévő nettó befektetésének része), a Csoport megszünteti a további veszteségekből való részesedés elszámolását. Az adiciónális 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 visszafirása 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 különbözet az érdekeltség eladásából származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor figyelembe vételre kerül. Továbbá, a Csoport a korábban a társult vállalkozással kapcsolatban az átfogó eredményben elszámolt összegeket azonos alapon számolja el azzal a módszerrel, amely akkor lenne szükséges, ha a társult vállalkozás közvetlenül 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 konsolidált pénzügyi kimutatásaiban csupán a társult vállalkozásban a Csoporthoz nem köthető arányig jeleníthető meg.

Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök

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

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Árbevétel elszámolása

Az árbevételt a kapott vagy járó ellenérték valós értékén kell értékelni. Az árbevételt csökkentik az ügyfeleknek nyújtott visszatérítések, engedmények és egyéb hasonló juttatások.

Bérleti díj bevételek

Az operatív lízingből származó bérleti díj bevétel elszámolása lineáris módszerrel történik a vonatkozó lízing futamideje alatt. Az operatív lízinggel kapcsolatos kezdeti tárgyalásokkal és megállapodásokkal kapcsolatos közvetlen költségek hozzáadódnak a lízingbe adott eszköz nyilvántartási értékéhez és lineáris módszerrel kerülnek elszámolásra a lízing futamideje alatt.

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

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

Üzemeltetési költségek továbbszámolásának 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 kötelezettségét számít és nem ügynökének.

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egy pénzügyi 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 megjelenítéskor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

Lízingügyletek

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

A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követelésként kerülnek elszámolásra a Csoportnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Csoport nem rendelkezik pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2013. december 31-én és 2012. december 31-én.

A Csoport, mint lízingbe vevő

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

A pénzügyi lízing keretében lízingbe vett eszközök, mint a 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 kötelezettséggé jelenik meg a konszolidált mérlegben.

A lízingdíjak a finanszírozási ráfordítások és a lízingkötelezettség csökkenése között kerülnek felosztásra annak érdekében, hogy egyenes 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 idősmát, 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 kötelezettséggé 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 idősmát, amelyben a lízingelt eszközökből származó gazdasági előnyök érvényesülnek.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Részvényalapú kifizetések

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

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

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

Nyereségadók

Tárgyévi adó:

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

Halasztott adó:

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

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

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

Pénzeszközök

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

Vevői és egyéb követelések

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

Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközöket eredeti bekerülési értéken, a halmozott értékcsökkenés és értékvesztés levonásával mutatjuk be. Eszközök eladásakor vagy használatból történő kivonásakor a bekerülési értéket és a halmozott értékcsökkenést a számviteli nyilvántartásokból kivezítjük, 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.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

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

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

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

Befektetési célú ingatlanok

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

A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek az értékesítéskor, vagy amikor a befektetési célú ingatlan a forgalomból véglegesen kivonásra kerül és amikor az 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 időszakra az eredményében kerül elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye soron, amikor az ingatlan kivezetésre kerül.

Céltartalékok

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

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok

Besorolás kötelezettségként vagy tőkeként

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

Tőkeinstrumentumok

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

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

Hitelek és kölcsönök

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

Hitelek és kölcsönök kivezetése

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

Saját részvények

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

Hitelfelvételi költségek

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

Bérlői letétek

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

Devizás átvértékelések

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.

Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Társaság részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

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

Változások a Csoport által alkalmazott számviteli politikában

IFRS 13 módosításai

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

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

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

Kibocsátás alatt álló új és módosított IFRS-ek

A Csoport az alábbi kibocsátott, de nem hatályos új vagy módosított IFRS-et nem alkalmazta:

IFRS 9	Pénzügyi instrumentumok ⁴
IFRS 10	Konszolidált pénzügyi kimutatások ²
IFRS 11	Közös megállapodások ²
IFRS 12	Közzétételi kötelezettségek az egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségekre ²
IFRS 13	Valós értéken történő értékelés ²
Az IAS 1 módosításai	Egyéb átfogó jövedelem elemeinek bemutatása ¹
IAS 27 (2011-es módosítás)	Egyedi pénzügyi kimutatások ²
IAS 28 (2011-es módosítás)	Társult vállalkozásokban és közös vezetésű vállalkozásokban lévő befektetések ²

1 A 2012. július 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

2 A 2014. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

3 A 2015. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

4 Az Európai Unió által még be nem fogadott Standard.

IFRS 9

A 2009 novemberében kibocsátott IFRS 9 új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök besorolása és értékelése terén. A 2010 októberében módosított IFRS 9 tartalmazza a pénzügyi kötelezettségek besorolási és értékelési szabályait, valamint a kivezetési követelményeket.

Az IFRS 9 legfőbb követelményei:

- Az IFRS 9 előírja, hogy az IAS 39 *Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés* standard hatálya alá eső összes pénzügyi instrumentum a továbbiakban amortizált bekerülési értéken illetve valós értéken legyen értékelve. Konkrétan, az olyan adósságinstrumentumokba történő befektetések, amelyek olyan pénzügyi modell keretében tartanak, amely célja a szerződés szerinti cash-flow-k begyűjtése továbbá csak olyan szerződés szerinti cash-flow-kkal rendelkeznek, amelyek tőkefizetésekből és a fennálló tőketartozásra vonatkozó kamatfizetésekből állnak. Ezen adósságinstrumentumokba történő befektetések általánosan amortizált bekerülési értéken vannak értékelve a soron következő számviteli időszak végén. Minden más adósság illetve tőkeinstrumentumba történő befektetés valós értéken értékelendő a következő számviteli időszak végén.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

- Az IFRS 9 legfontosabb hatása a pénzügyi kötelezettségek osztályozása, illetve értékelése terén ezen kötelezettségek olyan valós érték változásainak elszámolására vonatkozik (eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek besorolt pénzügyi kötelezettségek), amelyek egy kötelezettség hitelkockázatának változásából erednek. Az IFRS 9 szerint olyan pénzügyi kötelezettségek esetében, amelyek az eredménnyel szembeni valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségnek lettek besorolva, a pénzügyi kötelezettség valós értékének azon változása, amely a hitelkockázat megváltozásából ered, az egyéb átfogó jövedelmek között jelenítendő meg, kivéve, ha a hitelkockázat megváltozásából adódó értékváltozás egyéb átfogó jövedelemként történő elszámolása egy számviteli inkonzisztencia keletkezéséhez vagy annak növekedéséhez vezetne. A pénzügyi kötelezettségek hitelkockázatának változásából eredő valós érték változások később nem kerülnek átsorolásra az eredménybe. Korábban az IAS 39-nek megfelelően a nyereséggel vagy veszteséggel szembeni valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek valós értékében beállt teljes változás az eredményben került elszámolásra.

Az IFRS 9 a 2015. január 1.-jén illetve azt követően kezdődő időszakokban alkalmazandó. Az Európai Unió a standardot még nem fogadta be.

[IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 bevezetése és IAS 27, IAS 28 módosításai](#)

2011 májusában az alábbi öt standardból álló csomag került kibocsátásra a konszolidáció, közös megállapodások, a társult vállalkozások és a közzétételek kérdésének körét érintve: IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (2011-ben módosítva) és IAS 28 (2011-ben módosítva).

Az öt standard legfőbb követelményei az alábbiakban foglalható össze.

Az IFRS 10 az IAS 27 Konszolidált és egyedi pénzügyi kimutatások azon részeit váltja fel, amelyek a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal foglalkoznak. A SIC-12 Konszolidáció – speciális célú gazdálkodó egységek az IFRS 10 kibocsátásával párhuzamosan visszavonásra kerül. Az IFRS 10 értelmében, a konszolidációnak csak egy alapja lehet, az ellenőrzés (kontrol). Emellett az IFRS 10 a kontrol új definícióját is bevezette, amely három elemből áll: (a) irányítás egy befektetés tárgyát képező gazdálkodó felett, (b) a befektetés változó megtérülésének való kitettség, illetve hozzá tartozó jogok és (c) képesség arra, hogy a befektető az irányítási jogát használva a befektetésből származó megtérülésére hatással legyen. Az IFRS 10 széleskörű útmutatásokat tartalmaz az összetett eseményekre vonatkozóan.

Az IFRS 11 az IAS 31 Közös vállalkozásokban lévő érdekeltségek rendelkezéseit váltja fel. Az IFRS 11 foglalkozik azzal, hogy egy közös megállapodás, amelyben két vagy több félnek van közös ellenőrzési joga, milyen módon kerüljön besorolásra. A SIC-13 Közös ellenőrzött gazdálkodók – a tulajdonosok nem pénzbeli hozzájárulása az IFRS 11 kibocsátásával párhuzamosan visszavonásra kerül. Az IFRS 11 alapján a közös megállapodások közös tevékenységként illetve közös vállalkozásként kerülnek osztályozásra, attól függően, hogy a feleknek milyen jogaik illetve kötelezettségeik vannak az együttes megállapodásra vonatkozóan. Ezzel ellentétben az IAS 31 szerint három fajta együttes megállapodás létezik: közösen ellenőrzött társaságok, közösen ellenőrzött eszközök és közösen ellenőrzött tevékenységek.

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

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

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

Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint ez az öt standard a 2014. január 1-el kezdődő pénzügyi évtől kezdve alkalmazásra kerül. A standardok alkalmazása lényeges hatással lehet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban közzétett összegekre. Az IFRS 10 azt eredményezheti, hogy a Csoport a továbbiakban nem konszolidálja tovább néhány befektetését. Ugyanakkor az igazgatóság még nem végzett részletes elemzést a standardok részletes alkalmazására vonatkozóan így annak mértékét sem számszerűsítette.

[IAS 1 módosításai](#)

Az IAS 1 módosításai megtartják annak lehetőségét, hogy az eredmény, illetve az egyéb átfogó jövedelem egyetlen kimutatásban vagy két elkülönült, de egymást követő kimutatásban kerüljön bemutatásra. Ugyanakkor az IAS 1 módosításai az átfogó jövedelmek esetében további közzétételi követelményeket határoz meg, amely szerint az átfogó jövedelmeknek két külön csoportját különböztetjük meg: (a) tételek, amelyek később nem kerülnek átcsoportosításra az eredménybe, és (b) olyan tételek, amelyek később bizonyos feltételek mellett az eredménybe lesznek átcsoportosítva. Az egyéb átfogó jövedelem tételeire vonatkozó jövedelemadók azonos alapon kerülnek allokálásra.

Az IAS 1 módosításai a 2012. július 1-el illetve később kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályosak. Az egyéb átfogó jövedelem tételeinek bemutatása ennek megfelelően lesz átalakítva, amint a módosítás a jövőbeni számviteli időszakokban alkalmazásra kerül.

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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
- Gép-bérbeadási szolgáltatás

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

2013. december 31.	Iroda bérbeadása	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Gép bérbeadása	Összesen
Szegmens profit					
Bérleti díj bevétele	4 089 546	725 353	247 384	344 823	5 407 106
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	12 390	-2 769	-1 129	93 781	102 273
Működési költség	-1 734 949	-179 551	-14 319	-190 214	-2 119 033
Értékcsökkenés	-39 537	-3 547	0	0	-43 084
Szegmens profit	2 327 450	539 486	231 936	248 391	3 347 262
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-195 464	-134 614	-48 659	-8 194	-386 932
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	-154 558	-138 474	-132 740	-76 307	-502 080
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	-65 245	120 515	-44 785	267	10 752
Szegmens eredmény	1 912 182	386 913	5 752	164 156	2 469 003
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0	-185 864	0	0	-185 864
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	286 890	-5 466	74 956	0	356 379
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	39 228	0	0	0	39 228
Üzleti vagy cégérték leírása	-843 154	0	0	0	-843 154
Adózás előtti eredmény	1 395 145	195 582	80 708	164 156	1 835 591

[Konsolidált szegmensenkénti mérleg 2013. december 31-re vonatkozóan](#)

2013. december 31.	Iroda bérbeadása	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Gép bérbeadása	Összesen
Eszközök					
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	53 950 002	7 499 995	2 910 003	0	64 360 000
Bérbeadott tárgyi eszköz	91 790	6 591	0	739 573	837 954
Szegmens eszközei	54 041 793	7 506 586	2 910 003	739 573	65 197 954
Üzleti vagy cérték	6 962 423	756 243	0	0	7 718 666
Egyéb befektetett eszközök	240 613	228 077	0	10 332	479 022
Forgó eszközök	1 086 886	990 210	47 860	45 190	2 170 146
Eszközök összesen	62 331 715	9 481 116	2 957 863	795 094	75 565 788
Szegmens kötelezettségei					
Hitelek és kölcsönök	40 920 154	3 758 182	2 099 900	174 009	46 952 244
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 142 022	219 362	117 689	107 625	4 586 699
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 841 657	172 282	95 049	99 544	2 208 532
Kötelezettségek összesen	46 903 833	4 149 826	2 312 637	381 178	53 747 475

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2012-re vonatkozóan

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

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2012. december 31-re vonatkozóan

2012. december 31.	Iroda bérbeadása	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	Gép bérbeadása	Összesen
Eszközök					
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	46 799 999	8 000 001	3 190 000	0	57 990 000
Bérbeadott tárgyi eszköz	0	0	0	933 434	933 434
Szegmens eszközei	46 799 999	8 000 001	3 190 000	933 434	58 923 434
Üzleti vagy cérték	5 974 173	770 833	38 511	0	6 783 518
Egyéb befektetett eszközök	264 812	257 190	0	10 193	532 195
Forgó eszközök	2 090 110	593 851	110 639	108 644	2 903 244
Eszközök összesen	55 129 093	9 621 876	3 339 150	1 052 271	69 142 391
Szegmens kötelezettségei					
Hitelek és kölcsönök	40 301 692	5 372 955	2 778 472	505 736	48 958 855
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 018 731	210 292	128 594	95 472	2 453 089
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 130 942	325 167	32 717	224 852	1 713 678
Kötelezettségek összesen	43 451 365	5 908 414	2 939 783	53 826 060	54 25 622

7. Működési költségek

	2013	2012
Közüzemi díjak	-1 209 172	-906 671
Javítás, karbantartás	-323 216	-255 739
Építményadó	-182 860	-177 849
Vevő értékvesztés*	-109 161	0
Őrzés, védelem	-28 022	-104 008
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	-28 241	-52 902
Takarítás	-20 046	-154 682
Ingatlan biztosítási költségek	-11 306	-13 378
Egyéb működési költségek	-16 796	-41 663
Ingatlanhoz kapcsolódó költségek	-1 928 820	-1 706 892
*Ingatlan bérbeadásból származó követelések értékvesztése		
Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek		
Bérbeadott eszközök értékcsökkenése	-176 192	-220 921
Vagyonbiztosítás	-10 993	-12 705
Egyéb	-3 028	-14 895
Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek	-190 213	-248 521

8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

	2013	2012
Bevétel értékesítésre tartottnak minősített eszközök eladásából	124 166	394 973
Visszlízing bevétel elhatárolása	99 848	0
Kapott késedelmi kamat	9 148	2 940
Elévült kötelezettség	1 553	39 738
Kéreseménnyel kapcs. bevétel	727	38 619
Kapott bírság, kötbér	468	1 690
Kamat korrekció	0	121 056
Elengedett kötelezettség bevétele	0	86 732
Értékesített követelések elismert értékének bevétele	0	1 112 607
Egyéb bevételek	41 100	27 341
Egyéb bevételek	277 010	1 825 696
Ráfordítás értékesítésre tartottnak minősített eszközök eladásából	-128 618	-346 241
Fizetett késedelmi kamat	-16 052	-12 235
Illetékek	-8 915	-17 283
Értékesített követelések könyv szerinti értéke	-5 268	-1 130 440
Gépjárműadó	-4 523	-5 995
Bírság, kötbér	-3 159	-30 195
Átalakuláskori kapcsolt rész kivezetése	-2 284	0
Tartozásátvállalás	-1 758	0
Egyéb ráfordítások	-4 160	-51 576
Egyéb ráfordítások	-174 737	-1 593 965
Összesen	102 273	231 731

9. Adminisztrációs költségek

	2013	2012
Könyvviteli szolgáltatás díj	-90 910	-82 313
Üzletviteli tanácsadás és PR	-45 865	-28 432
Ügyvédi, jogi költség	-43 444	-24 131
Tőzsdei értékpapírdíjak	-41 572	-26 808
Bankköltség	-36 365	-18 003
Telefonköltség internet díj	-13 354	-9 012
Informatikai szolgáltatás	-12 212	0
Hatósági díjak, illetékek	-9 346	-5 112
Gépjármű bérlet és üzemanyag költség	-3 419	-27 900
Irodaszer, anyagköltség	-2 883	-4 700
Hirdetési költségek	0	-13 602
Egyéb költségek	-46 651	-45 429
Adminisztrációs költségek	-346 021	-285 440

10. Személy jellegű ráfordítások

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

11. Kamatbevételek

	2013	2012
Banki kamat	14 052	18 841
Egyéb kamatok	47 573	59 688
Kamatbevételek összesen	61 625	78 529

12. Kamatráfordítások

	2013	2012
Bankhitelek kamata	-1 252 242	-1 194 451
Egyéb kamat	-159 310	-139 241
Összes ráfordításként elszámolt kamat	-1 411 552	-1 333 692
Pénzügyi lízing kamata	-69 873	-82 516
Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen	-1 481 425	-1 416 208

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

13. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordításai)

	2013	2012
Nem realizált devizás árfolyamnyereség	383 758	2 255 573
Realizált devizás árfolyam nyereség	662 106	288 902
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 045 864	2 544 475
Realizált devizás árfolyam veszteség	-75 939	-236 673
Konszolidációs körből való kikerülés vesztesége	-41 470	0
Nem realizált devizás árfolyamveszteség	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-117 409	-236 673
Összesen	928 455	2 307 802

14. Nyereségadók

Az alkalmazott adómértékek a következők:

	2013	2012
Társasági adó	-53 269	-190 618
Helyi iparűzési adó	-94 355	-75 190
Halasztott adó ráfordítás / (bevétel)	-187 289	-37 217
Nyereségadók összesen:	-334 913	-303 084

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

Halasztott adó eszköz (kötelezettség)	Egyenleg 2013. december 31-én	Változás	Egyenleg 2012. december 31-én	Változás	Egyenleg 2011. december 31-én
Elhatárolt veszteség	489 286	-9 970	479 316	-135 573	343 743
Követelésekre elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beleértve a fejlesztési tartalékot is)	-3 626 076	571 956	-3 054 120	1 190 926	-1 863 195
Elszámolt céltartalék	0	0	0	0	0
Eredménybe elszámolandó követelés/kötelezettség	349 554	-82 476	267 077	-527 862	-260 785
AC korlát feloldás, halasztott ráfordítás feloldása	730 703	0	746 699	265 917	1 012 616
Egyéb	9 976	8 329	18 305	-18 305	0
Tárgyévi akvizíciók hatása a halasztott adó eszközökre (kötelezettségekre)	0	345 741	0	-737 894	0
Nettó halasztott adó követelés (kötelezettség)	-2 046 557	487 838	-1 542 723	775 103	-767 620

	2013. december 31.	2013. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti nyereség	1 835 591	1 238 945
Kalkulált társasági adó (anyavállalati tao kulccsal)	183 559	123 895
Iparüzési adó	94 355	75 190
Nem levonható költségek adóhatása	0	43 024
Egyéb	56 999	62 875
Nyereségadó	334 913	304 984

15. Egy részvényre jutó eredmény

	2013	2012
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	1 492 116	1 127 120
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	33 035 616	31 350 672
Egy részvényre jutó eredmény (EUR-ban)	0,05	0,04
Hígtott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	33 035 616	31 350 672
Egy részvényre jutó hígtott eredmény (EUR-ban)	0,05	0,04

16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2013	2012
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	21 797 744	15 612 636

	2013 darab	2012 darab
Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon	36 500 000	32 500 000

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

17. Üzleti vagy cégérték (goodwill)

	2013. december 31.	2012. december 31.
Bekerülési érték	9 606 913	7 828 610
Halmazott értékvesztés	-1 888 247	-1 045 094
Év végi egyenleg	7 718 666	6 783 518
Bekerülési érték		
Év eleji egyenleg	7 828 610	7 684 450
Év közben megvalósult üzleti kombinációk alapján elszámolt további tételek	1 816 093	144 162
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett tételek	-37 790	0
Év végi egyenleg	9 606 912	7 828 610
Halmazott értékvesztés		
Év eleji egyenleg	-1 045 094	-825 387
Tárgyévben elszámolt értékvesztés*	-843 154	-219 705
Halmazott értékvesztés összesen	-1 888 247	-1 045 094

*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 843.154 EUR értékű értékvesztésről döntött (2012: 219.705 EUR), mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke

18. Üzleti kombinációk

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

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

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

	Szent László Téri Kft.	Teleconstruct Kft.	Összesen
Befektetett eszközök			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	2 320 774	3 610 403	5 931 176
Forgóeszközök			
Vevő és egyéb követelések	68 800	98 375	167 175
Elhatárolások	3 522	166 321	169 843
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	29 381	14 857	44 238
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek	656 010	5 070 799	5 726 809
Bérlői letétek	18 071	15 619	33 691
Halasztott adó ráfordítások	138 123	222 877	361 001
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	25 941	64 515	90 455
Kapott kölcsönök	6 572	28 050	34 621
Adó kötelezettségek	27 064	20 598	47 662
Passzív elhatárolások	23 874	273 521	297 396
Nettó eszközérték valós értéken	1 526 821	-1 806 022	-279 201

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

	Szent László Téri Kft.	Teleconstruct Kft.	Összesen
Ellenérték	1 487 593	10 070	1 497 664
Nem ellenőrző részesedések	0	0	0
A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke	-1 526 821	1 806 022	279 201
Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill	-39 228	1 816 093	1 776 865

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

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

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

[A 2013-as akvizíciók hatása a Csoport eredményére](#)

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

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

[Felvásárolt leányvállalatok 2012-es üzleti év során:](#)[A felvásárlás időpontjában megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek a 2012-es üzleti év során:](#)

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

[Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill a 2012-es üzleti év során:](#)

	OM'05 Kft.	Bertex Kft.	CW Properties Kft.	K85 Kft.
Ellenérték	2 467 857	728 010	5 150	227 540
Nem ellenőrző részesedések	0	0	-33 362	0
A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke	-8 109 465	-4 185 086	198 810	-1 615 100
Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill	-5 641 608	-3 457 076	170 598	-1 387 560

[A 2012-es felvásárlások hatása a Csoport 2012-es eredményére:](#)

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

19. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

[Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:](#)

	2013	2012
Nyitó érték	57 990 000	48 812 668
Beszerzés üzletrészvásárláson keresztül	5 931 176	12 242 555
Ingatlan vásárlás	658 340	0
Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás	808 019	0
Ingatlan értékesítés	-1 381 347	-199 609
Árfolyamhatás	0	-2 865 614
Valós értékhez kapcsolódó módosítás	353 812	0
Záró érték	64 360 000	57 990 000

[Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok bemutatása:](#)

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	2013 EUR-ban	2012 EUR-ban
Budapest, Bég utca 3-5.	"B" kategóriás irodaház	14 000 000 EUR	14 000 000 EUR
Budapest, Visegrádi utca 110-112	"B" kategóriás irodaház	4 500 000 EUR	4 500 000 EUR
Budapest, Páva utca 8.	"B" kategóriás irodaház	3 600 000 EUR	3 600 000 EUR
Budapest, Szerémi út 7/b.	"B" kategóriás irodaház	100 000 EUR	100 000 EUR
Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztikai ingatlan	200 000 EUR	200 000 EUR
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	Logisztikai ingatlan	2 600 000 EUR	2 600 000 EUR
Budapest, Hattyú utca 14.	"B" kategóriás Irodaház	15 000 000 EUR	15 700 000 EUR
Budapest, Schweidel utca 3.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 200 000 EUR
Budapest, Egyenes utca 4.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 200 000 EUR
Szentes, Sopron sor 1.*	Logisztikai ingatlan	0 EUR	500 000 EUR
Debrecen, Mikepércsi út 132.	Logisztikai ingatlan	600 000 EUR	600 000 EUR
Budapest, Ady Endre utca 14.	"B" kategóriás Irodaház	1 500 000 EUR	1 500 000 EUR
Budapest, Mérleg utca 4.*	"B" kategóriás Irodaház	8 300 000 EUR	7 400 000 EUR
Budapest, IX ker., Ráday u. 31.**	Kereskedelmi ingatlan	0 EUR	496 000 EUR
Budapest, V ker., Akadémia u. 9.**	Kereskedelmi ingatlan	0 EUR	412 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 700 000 EUR	1 700 000 EUR
Budapest, Kerepesi út 85.	Kereskedelmi ingatlan	2 270 000 EUR	2 282 000 EUR
II. Bp. Alkotmány u. 21 ***	Kereskedelmi ingatlan	3 610 000 EUR	0 EUR
X. Budapest, Szent László Tér 20. ***	"B" kategóriás Irodaház	640 000 EUR	0 EUR
XI. Budapest, Kelénhegyi út 43. ***	"B" kategóriás Irodaház	3 340 000 EUR	0 EUR

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

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

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

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Iroda	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Üresedési ráta (%)	Behajthatatlansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Budapest, Hattyú utca 14.	15 000 000	7 892	9,00	10	10	1	8
Budapest, Bég utca 3-5.	14 000 000	5 693	13,15	13,85	10	1	8
Budapest, Páva utca 8.	3 600 000	3 647	7,00	8,70	10	1	8
Budapest, Szerémi út 7/b.	100 000	228	6,00	6,00	15	1	8,5
Budapest, Visegrádi utca 110-112	4 500 000	3 385	7,13	7,13	5	1	8
Budapest, Ady Endre utca 14.	1 500 000	776	11,00	11,40	5	1	8
Budapest, Mérleg utca 4.*	8 300 000	3 320	14,33	14,30	10	1	8
X. Budapest, Szent László Tér 20. ***	640 000	6 437	3,27	3,38	20	1	8
XI. Budapest, Kelénhegyi út 43. ***	3 340 000	2 428	12,00	12,00	25	1	6,5
Logisztikai központ	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Üresedési ráta (%)	Behajthatatlansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Nagykanizsa, Vár utca 12.	200 000	2 511	2,50	2,50	50	1	10
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 600 000	6 024	4,75	4,75	10	1	10
Budapest, Schweidel utca 3.	1 200 000	5 427	2,95	2,95	15	1	10
Budapest, Egyenes utca 4.	1 200 000	1 867	3,70	4,00	20	1	10
Debrecen, Mikepércsi út 132.	600 000	1 470	2,75	2,75	10	1	9
Biatorbágy, Tormásrét 2.	1 700 000	1 358	9,90	9,90	0	1	8
Kereskedelmi ingatlan	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Üresedési ráta (%)	Behajthatatlansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Budapest, Kerepesi út 85.	2 270 000	6 718	2,47	2,47	10	1	8
II. Bp. Alkotmány u. 21 ***	3 610 000	307	17,00	16,90	10	1	8
Teljes ingatlan portfólió súlyozva	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Átlagos üresedési ráta (%)	Átlagos behajthatatlansági ráta (%)	Átlagos becsült hozam (%)
Összesen	64 360 000	59 488	6,73	7,06	14	1	8

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

20. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok értékeléseinek elveit és módszereit a számviteli politika releváns megjegyzése mutatja be. A befektetési célú ingatlanok adatait a 19. megjegyzés tartalmazza. A Csoport minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

Szenzitivitás vizsgálat

2013. december 31.

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

Szenzitivitás elemzés

	7.7%	8.2%	8.7%
A hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére	4 955 720	0	-5 599 320

2012. december 31.

Átlagos hozamszint alakulása	7,5%	8,0%	8,5%
EUR/HUF árfolyam			
321,13	499 967	457 000	-1 597 012
311,13	927 167	0	-1 104 512
301,13	1 354 367	-457 000	-612 012

21. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2011.12.31-én	1 416 463	419 300	0	1 835 764
Növekedés	414 745	4 899	0	419 644
Csökkenés	-756 957	0	0	-756 957
Egyenleg 2012.12.31-én	1 074 251	424 199	0	1 498 450
Növekedés	0	3 227	0	3 227
Egyenleg 2013.12.31-én	1 074 251	427 426	0	1 501 677

Értékcsökkenés	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2011.12.31-én	-598 150	-266 906	0	-865 055
Eredmény terhére elszámolt értékcsökkenés	413 399	0	0	413 399
Egyenleg 2012.12.31-én	-184 751	-266 906	0	-451 656
Értékcsökkenési leírás	-172 571	-39 495	0	-212 066
Egyenleg 2013.12.31-én	-357 322	-306 401	0	-663 722
Nettó érték				
Egyenleg 2012.12.31-én	889 501	157 293	0	1 046 794
Egyenleg 2013.12.31-én	716 929	121 025	0	837 954

22. Vevő és egyéb követelések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Vevő követelések	558 099	278 856
Egyéb követelések	820 117	1 247 259
	1 378 216	1 526 115

Vevő követelések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Ingatlanbérbeadásból származó vevő követelések (bruttó)	666 081	241 041
Gép bérbeadásból származó vevő követelések (bruttó)	1 179	37 815
vevő követelések összesen (bruttó)	667 260	278 856

Vevő értékvesztések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Nyitó egyenleg	0	-1 116
Növekedés	-109 161	0
Csökkenés	0	1 116
	-109 161	0

Nettó vevő követelések lejáratkorosítása

	2013. december 31.	2012. december 31.
Nem lejárt vevő követelések	0	85 056
< 30 nap	81 032	63 802
30-60 nap	60 965	27 818
60-90 nap	36 705	18 226
> 90 nap	379 397	83 954
	558 099	278 856

Egyéb követelések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Kölcsönök	4 022	470 002
Adók	207 770	98 548
Előlegek	80 873	88 860
Értékesített üzletrészből származó követelés	0	0
Egyéb*	527 452	589 849
	820 117	1 247 259

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

23. Elhatárolások

	2013. december 31.	2012. december 31.
Bérelti díj bevételek elhatárolása	23 987	59 507
Költségek elhatárolása	131 704	15 270
Kamat bevétel elhatárolása	899	64 376
	156 590	139 153

24. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2013. december 31.	2012. december 31.
Pénztár	35 529	164 710
Bankszámla egyenlegek	595 871	849 520
	631 400	1 014 230

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

25. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

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

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

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

26. Jegyzett tőke

	2013 ezer db	2012 ezer db
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészcvények	36 500	30 116

Kibocsátott és kifizetett törzsrészcvények	2013. december 31.	2012. december 31.
Január 1-én	10 503 273	9 679 700
Év közben kibocsátott részvények	1 347 210	823 573
December 31-én	11 850 483	10 503 273

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

27. Tartalékok

	2013. december 31.	2012. december 31.
Részvénykibocsátáshoz kapcsolódó ázsió	10 081 366	7 387 001
Átváltási tartalék	817 797	854 849
Tartalékok összesen	10 899 163	8 241 850

Részvénykibocsátáshoz kapcsolódó ázsió	2013. december 31.	2012. december 31.
Január 1-én	7 387 001	4 679 221
Év közben kibocsátott részvények ázsiója	2 694 365	2 707 780
December 31-én	10 081 366	7 387 001

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

28. Visszavásárolt saját részvények

	Törzsrészvények (db) 2013.12.31.	Törzsrészvények (db) 2012.12.31.
Nyitó érték	2 231 340	830 200
Növekedés	3 079 707	3 966 700
Csökkenés	-3 333 000	-2 565 560
Részvények alakulása (DB)	1 978 047	2 231 340
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	825 000	250 000

	Törzsrészvények (EUR-ban) 2013.12.31.	Törzsrészvények (EUR-ban) 2012.12.31.
Nyitó érték	3 068 046	1 052 973
Halasztott fizetéssel vásárolt saját részvény	2 523 973	3 213 464
Követelés fejében kapott saját részvény	0	2 282 221
Akvizíció során bekerült saját részvény	0	411 961
Értékesítésre tartottnak minősített eszköz beszerzésére felhasznált saját részvény	0	-75 526
Kötelezettségek ellentételezéseként átadott saját részvény	-368 415	-401 428
Befektetési célú ingatlan vásárlása saját részvénnyel	-658 340	0
Akvizíciós ellenértékként átadott saját részvény	-1 772 676	-3 415 619
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken	2 792 588	3 068 046
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	858 819	363 040

29. Nem ellenőrző részesedések

	2013. december 31.	2012. december 31.
Év eleji egyenleg	404 133	646 233
Részesedés a tárgyévi átfogó eredményből	8 562	-208 525
A Hattyúház Zrt.-ben fennálló nem ellenőrző részesedés megvásárlása	-370 558	0
A CW Propertes Kft. felvásárlásakor keletkezett nem ellenőrző részesedések	0	-33 575
A CW Properties Kft. kikerülése a konszolidációs körből	-42 137	0
Év végi egyenleg	0	404 133

30. Hitelek

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2013. december 31.	2012. december 31.
ERSTE hitel (E-Office)* Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet (Nagykanizsa)	2023.12.31	EURIBOR	2,50%	EUR	3 665 371	3 832 868
ERSTE hitel (Volcano Kft)* MKB Bank. (WBO Zrt.)	2016.05.31	BUBOR	5,75%	HUF	426 740	452 096
MKB Bank. (WBO Zrt.)	2023.12.31	EURIBOR	2,50%	EUR	4 037 326	4 225 765
CIB Bank (Bég utca)	2022.09.30	EURIBOR	1,50%	EUR	248 997	277 232
CIB Bank (Bég utca)	2023.06.16	CHF LIBOR	1,85%	CHF	11 508 266	12 399 767
K&H bank (Appeninn BP1047 Zrt.)	2016.09.30	BUBOR	2,75%	HUF	1 323 346	1 497 896
MKB Bank (Curlington Kft.)	2023.08.30	EURIBOR	4,00%	EUR	179 051	251 776
MKB Bank (Mikepércsi út 132 Kft)	2022.06.30	BUBOR	3,25%	HUF	295 144	319 122
ERSTE hitel (Hattyúház Zrt)	2023.12.31	EURIBOR	1,25%	EUR	10 977 233	11 172 887
FHB hitel (Bertex Zrt)	2013.09.20	EURIBOR	2,50%	EUR	692 919	753 349
ERSTE hitel (OM05 Kft)	2023.10.30	EURIBOR	2,25%	EUR	4 664 688	4 934 368
OTP hitel (K85)	2020.12.31	BUBOR	1,35%	HUF	1 812 477	1 565 509
OTP hitel (K85)	2020.12.31	EURIBOR	1,35%	EUR	0	268 306
Szent László Téri Kft.	2021.05.15	BUBOR	1,35%	HUF	678 468	0
ERSTE hitel (Teleconstrukt Kft.)	2022.12.31	EURIBOR	2,50%	EUR	4 272 805	0
Volksbank (Appeninn Solaris Zrt)	2018.01.30	EURIBOR	1,35%	EUR	236 587	0
CIB hitel (CW Properties Kft)**	2017.09.30	EURIBOR	3,00%	EUR	0	412 922
Összesen					45 019 418	42 363 863

Éven belüli törlesztő részlet

1 507 852

2 249 967

* A hiteletket az év folyamán átstrukturálták EUR alapú hiteleké.

** A Társaság kikerült a konszolidációs körből.

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

A bankok számára biztosítékként jelzálogjog van bejegyezve az ingatlanokon. A viselt hitelekhez kapcsolódó deviza és kamatkockázatot a 40. megjegyzésben mutatjuk be.

Hitelnyújtó vállalkozás	Lejárat	Kamat	Devizanem	2013. december 31.	2012. december 31.
LEHN consl.	Határozatlan	1%	CHF	73 398	134 371
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	16 970	13 502
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	1 025 086	1 489 238
LEHN consl.	Határozatlan	3%	HUF	97 673	99 557
LEHN consl.	Határozatlan	5%	CHF	128 022	74 479
LEHN consl.	Határozatlan	5%	HUF	41 090	624 120
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	13 388	12 263
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	0	6 001
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	0	5 524
LEHN consl.	Határozatlan	3%	EUR	50 500	50 500
Egyéb kapott kölcsönök	Határozatlan			337 952	1 881 719
				1 784 079	4 391 274

Éven belüli törlesztő részlet

0

0

A tőketörlesztések esedékessége a következő (a várhatóan felmerülő kamatköltségekkel növelt fizetési megbontás a pénzügyi kockázatok kezelése 39. jegyzetben kerül bemutatásra).

31. Bérleti letétek

Bérleti letétek	2013. december 31.	2012. december 31.
Egyenleg az év elején	513 142	467 919
Növekedés	313 675	66 670
Csökkenés	-194 602	-21 447
Egyenleg az év végén	632 215	513 142

32. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

Lízingkötelezettségek részletezése

Finanszírozó lízingcég	Lejárat	Devizanem	2013. december 31.	2012. december 31.
CIB Lízing	2026.12.01	CHF	1 598 591	1 721 766
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	89 274	231 628
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	42 370	125 167
Merkantil Car Lízing	2014.06.09	HUF	41 222	125 160
			1 771 457	2 203 721
Éven belüli törlesztő részlet			249 777	369 453

	2013		2012	
	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés
Éven belüli törlesztő részlet	249 777	887 003	369 453	1 520 286
Éven túli öt éven belüli törlesztő részlet	303 080	1 192 372	478 032	2 147 300
Öt éven túli törlesztő részlet	1 417 848	4 882 038	1 356 236	5 123 520
	1 970 706	6 961 412	2 203 721	8 791 105
Csökkentve: jövőbeni kamatfizetési kötelezettségek	0	-278 280	0	-350 281
Összesen	1 970 706	6 683 132	2 203 721	8 440 824

33. Halasztott Adó

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

34. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2013. december 31.	2012. december 31.
Szállítói kötelezettségek	533 452	665 027
Egyéb kötelezettségek	461 965	12 153
	995 417	677 180

35. Adó Kötelezettségek

	2013. december 31.	2012. december 31.
Tárgyévi adókötelezettségek		
Általános forgalmi adó	88 633	80 051
Építményadó kötelezettség	71 924	53 486
Helyi iparüzési adó kötelezettség	18 019	4 233
Egyéb adók	6 143	7 285
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	2 994	4 957
Társasági adó kötelezettség	1 930	21 669
Összesen	189 643	171 681

36. Passzív elhatárolások

	2013. december 31.	2012. december 31.
Fizetendő kamatok elhatárolása	678 310	352 370
Költségek, ráfordítások elhatárolása	133 522	276 110
Lízingügylethez kapcsolódó elhatárolt bevétel	45 640	148 179
Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatárolása	90 209	88 156
	947 681	864 815

37. Kapcsolt felek

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

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

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

Tétel	2013	2012
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett összeg	252 600	0
Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok	50 557	209 516
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	0	27 464
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	1 784 079	1 754 925

A Csoport megvásárolta a Hattyúház ZRt. 26%-os részesedését a Lehn Consult AG-től évközben.

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

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

38. Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

	2013	2012
Igazgató tanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5fő)	3 705	5 150
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	0	1 030
Összes juttatás	3 705	6 180

39. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

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

Devizakockázat:

Mivel a Csoportnak 2013-ban a funkcionális pénzneme az EUR lett, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódhat.

A legjellemzőbb tranzakciós devizák köre a HUF illetve a CHF, árfolyamkitettségünket ezen deviza változásainak számszerűsítésével végeztük.

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységét:

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

2012-ben a funkcionális pénznem a HUF volt.

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

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek és pénzügyi lízing kötelezettségek (48 958 858 EUR 2012. december 31-én és 48 587 954 EUR 2013. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2013. december 31-én hitelei után átlagosan 3,0 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

2013. december 31.

Kamat környezet:	2,5%	3,0%	3,5%
Fizetendő kamat:	-266 443	0	222 439

2012. december 31.

Kamat környezet:	2,7%	3,2%	3,7%
Fizetendő kamat:	-225 510	0	212 122

A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 30. megjegyzés tartalmazza.

Hitelezési kockázat:

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

Bérlői követelések:

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

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

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

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

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2012. és 2013. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

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

2013. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	1 507 852	6 031 406	37 480 160	45 019 418	6 338 096	38 681 322
Bérlői letétek	0	0	632 215	0	632 215	0	632 215
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	249 777	999 108	522 572	1 771 457	314 195	1 457 262
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	995 417	0	0	995 417	0	995 417
Adókötelezettségek	0	189 647	0	0	189 647	0	189 647
Pénzügyi kötelezettségek	0	2 942 693	7 662 729	38 002 732	48 608 154	6 652 291	41 955 863

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

40. Tőkekockázat kezelése

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

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

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

41. Beszámolási időszakot követő lényeges események

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

A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

42. Beszámolók jóváhagyása

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2014. február 28-án megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2013. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 75.545.219 EUR mérlegfőösszeggel és 1.500.678 EUR mérleg szerinti nyereséggel jóváhagyta. A Társaság igazgató tanácsa jóváhagyta a Társaság jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Közgyűlés módosítási igényt támasztana, a múltban erre még nem volt példa.

43. 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 Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2014. február 28.

Károly György
igazgatóság elnöke

Ádámosi György
Audit bizottság elnöke

