



Appenninn Holding

APPENNINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2014. 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

ifj. Ádámosi György (Igazgatótanács elnöke)

Székely Gábor (Igazgatótanács tagja, operatív igazgató)

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Varga Gábor

Audit Bizottság tagjai

Székely Gábor (Audit Bizottság elnöke)

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Társaság elérhetőségei

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

Telefon: +36-1-346-8869

Fax: +36-1-346-8868

Web: www.appenninn.hu

Társaság jogásza

Kapolyi Ügyvédi Iroda

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

Könyvvizsgáló

Alpine Könyvvizsgáló Kft.

Budapest 1026, Pasaréti út 59.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés	4
Konszolidált átfogó eredménykimutatás	5
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás	6
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	7
Konszolidált cash flow kimutatás	8
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	9-49

Eredménykimutatás	Jegyzet	2014	2013
			módosított
Folytatódó tevékenységek			
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	6	4 618 165	5 062 298
Ingatlan üzemeltetési költségek	7	-1 881 942	-1 928 820
Nettó bérleti díj bevételek		2 736 223	3 133 478
Adminisztrációs költségek	9	-318 204	-337 827
Személyi jellegű ráfordítások	10	-29 285	-40 911
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	-125 065	8 492
Bruttó működési eredmény (EBITDA)		2 263 669	2 763 232
Goodwill értékvesztés	18	-552 586	-843 154
Értékcsökkenés és amortizáció	22	-13 027	-43 084
Működési eredmény (EBIT)		1 698 056	1 876 994
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	20	-213 942	-185 864
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	20	-2 206 817	356 379
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	19	0	39 228
Kamatbevétel	11	33 019	61 358
Kamat ráfordítások	12	-1 593 505	-1 143 730
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	13	-615 448	489 362
Adózás előtti eredmény		-2 898 637	1 493 727
Jövedelemadó	14	158 027	-322 537
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		-2 740 610	1 171 190
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységből	15	41 578	151 783
Tárgyévi eredmény		-2 699 032	1 322 973
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		-2 699 032	1 322 973
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-2 699 032	1 314 411
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		0	8 562
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben	16	-8,03	4,25
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	16	0,10	0,50

Mérleg - Eszközök	Jegyzet	2014. december 31.	2013. december 31.
			Módosított
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	18	5 622 448	7 718 666
Egyéb immateriális javak		7 892	14 577
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	19, 20	60 950 000	64 360 000
Tárgyi eszközök	22	81 782	837 954
Halasztott adó eszközök	34	60 249	361 008
Társult vállalkozások		0	5 052
Befektetett eszközök összesen		66 722 371	73 297 257
Készletek		3 715	3 941
Vevő és egyéb követelések	23	3 561 774	1 378 216
Elhatárolások	24	124 916	307 023
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	25	503 989	631 400
Forgóeszközök összesen		4 194 394	2 320 580
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	26	834 889	77 815
Eszközök összesen		71 751 654	75 695 652

Mérleg - Tőke és források		2014. december 31.	2013. december 31.
			Módosított
Jegyzett tőke	27	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	28	10 081 366	10 081 366
Visszavásárolt saját részvények	29	-2 643 620	-2 792 588
Felhalmozott eredmény		-599 103	2 480 779
A Társaság részvényeseire jutó tőke		18 689 126	21 620 040
Nem ellenőrző részesedések	30	0	0
Tőke és tartalékok összesen		18 689 126	21 620 040
Hitelek	31	44 005 435	45 772 502
Bérlői letétek	32	797 160	632 215
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	33	0	1 521 680
Halasztott adó kötelezettségek	34	1 894 665	2 407 565
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		46 697 260	50 333 962
Szállítók és egyéb kötelezettségek	35	3 735 138	1 165 111
Rövid lejáratú hitelek	31	1 820 602	1 507 852
Adó kötelezettségek	36	15 603	19 949
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	33	0	249 777
Passzív elhatárolások	37	641 792	798 961
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		6 213 135	3 741 650
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	26	152 133	0
Kötelezettségek összesen		53 062 528	54 075 612
Tőke és források összesen		71 751 654	75 695 652

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2013. január 1-én	10 503 273	7 387 001	854 849	-64 441	-3 068 046	15 612 636	404 133	16 016 769
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi eredmény - módosított	0	0	0	1 314 411	0	1 314 411	8 561	1 322 972
Átsorolás	0	0	-817 797	817 797	0	0	0	0
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 realizált eredménye	0	0	0	-676 623	0	-676 623	0	-676 623
Egyenleg 2013. december 31. módosított	11 850 483	10 081 366	0	2 480 779	-2 792 588	21 620 039	0	21 620 039
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	0	-2 699 032	0	-2 699 032	0	-2 699 032
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	3 823 591	3 823 591	0	3 823 591
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	-3 674 623	-3 674 623	0	-3 674 623
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-380 849	0	-380 849	0	-380 849
Egyenleg 2014. december 31.	11 850 483	10 081 366	0	-599 103	-2 643 620	18 689 126	0	18 689 126

	Jegyzet	2014	2013 Módosított
Adózás előtti eredmény	5	-2 857 059	1 493 727
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye		2 280 539	356 379
Nem realizált év végi devizaátértékelés		-225 816	-42 099
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	5	213 942	185 864
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	26	17 170	4 452
Értékcsökkenés		182 939	189 693
Vevő értékvesztés	23	127 849	109 161
Goodwill értékvesztés	18	552 586	843 154
Részvény alapú kifizetések		580 750	260 732
Badwill	19	0	39 228
Leányvállalat értékesítéséből származó veszteség		347 671	0
Kamat ráfordítások		1 526 279	1 143 730
Követelések és egyéb forgóeszközök változása		-1 821 171	38 738
Aktív időbeli elhatárolások változása	24	180 633	88 471
Készletek változása		226	9 369
Kötelezettségek és elhatárolások változása		2 606 196	283 570
Bérlői letétek változása	32	296 614	85 383
Fizetett nyereségadó		32 720	-221 776
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		4 042 068	4 867 776
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat felvásárlásakor	19	0	44 238
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor		18 398	-37 790
Részesedés kivezetése		5 052	0
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás		-1 036 795	-834 886
Tárgyi eszköz beszerzések	22	0	-3 227
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	20	0	-658 340
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele		56 672	124 166
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele		1 736 830	541 592
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		780 157	-824 247
Hitelfelvétel	31	0	4 524 537
Hiteltörlesztés	31	-2 771 543	-7 429 408
Pénzügyi lízing visszafizetése	33	-194 742	-432 264
Saját részvény vásárlás		-2 087 750	0
Saját részvény értékesítés		1 963 900	0
Kapott kamat		0	63 935
Fizetett kamat		-1 859 501	-1 153 159
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-4 949 637	-4 426 359
Pénzeszközök változása	25	-127 411	-382 830
Pénzeszközök az év elején	25	631 400	1 014 230
Pénzeszközök az év végén	25	503 989	631 400

1. Vállalati információk

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

A Társaság fő tevékenysége a Társaság leányvállalatai tulajdonában lévő irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, raktárak és más ingatlanok bérbeadása, valamint ezen ingatlanok üzemeltetése. Az ingatlanbefektetési tevékenységen felül a Csoport speciális nehézgépek bérbeadásával is foglalkozik.

Az Appeninn 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	2014. december 31.		2013. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Lehn Consulting AG	15 189 386	41,61	22 008 612	60,30
Saját részvények	2 746 946	7,53	1 978 047	5,42
Igazgatótanács és vezetők	17 946	0,05	326 200	0,89
Közkézhányad	18 545 722	50,81	12 187 141	33,39
Összesen	36 500 000	100,00	36 500 000	100,00

2. A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja

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

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

A konszolidációba bevont társaságok főbb adatai:

Társaság	Cím	Fő tevékenység	Jegyzett tőke 2014-ben	Jegyzett tőke 2013-ban
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	11 591 349	12 293 288
Appennin E-Office Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	2 222 999	2 357 617
W-GO 2000 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	95 271	101 041
Appennin - BP 1047 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	79 393	84 201
Bertex Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	63 832	67 697
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	9 527	10 104
Kranservice Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Gépbérbeadás	15 879	16 840
Appennin Logisztikai Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	15 879	16 840
Appennin Solaris Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	15 879	16 840
Curlington Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	9 845	10 441
Mikepércsi út 132 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	9 527	10 104
K85 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	9 527	10 104
2014-ben a konszolidációs körből kikerülő vállalkozások				
Ady Center Kft.	Budapest, Ady Endre u. 24	Iroda bérbeadás	0	1 684
WBO Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	0	20 208

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 múltbeli 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 konszolidált 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 szerződesei az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek (beleértve ebbe a Társaság nehézség bérbeadási 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 ingatlannal nem rendelkezett 2014. december 31-én és 2013. 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 konszolidált éves beszámoló elkészítésének keretében felülvizsgálatára kerül. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez goodwill került hozzárendelésre. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés 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 5.622.448 EUR (2013: 7.718.666 EUR) volt, miután 2014 során 552.586 EUR (2013: 843.154EUR) értékvesztést számolt el a vállalkozás. Lásd 18. 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.

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 készütségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

Értékelési módszerek:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készülnek. A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők hozamelvárását tükröző diszkontrata 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.

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 tőkereszesedéseknek 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 megszűnt tevékenységek standard alapján értékesítésre tartottnak 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 megszerzéséskori nettó összegén felüli többletként értékelendő. Abban az esetben, ha újbóli felmérést követően az azonosítható eszközök és vállalt kötelezettségek megszerzéséskori nettó összege meghaladja a kifizetett ellenérték, a

felvásároltban lévő bármely nem-ellenőrző részesedés és a felvásárló által korábban tartott érdekeltség (ha volt ilyen) összegét, a többlet az eredményben kerül elszámolásra, mint előnyös vételi üzlet nyeresége (badwill).

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

A függő ellenérték valós értékében bekövetkező, értékelési időszaki kiigazításnak nem minősülő változás későbbi elszámolása a függő ellenérték besorolásán múlik. A saját tőkeként besorolt függő ellenérték nem kerülhet átértékelésre a későbbi beszámolási időpontokban és a későbbi rendezése a saját tőkén belül kerül elszámolásra. A követelésként vagy 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 átértékelendők, a kapcsolódó nyereség vagy veszteség pedig az eredményben elszámolandó.

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

Ha egy üzleti kombináció első elszámolása még nem zárult le annak a beszámolási időszaknak a végén, amely során az üzleti kombináció végbement, akkor a Csoport átmeneti 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.

Ingtatlanok és részesedések megszerzése

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

Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)

Egy üzlet megszerzéséből adódó goodwill nyilvántartási értéke az üzlet felvásárlásának napján elszámolt érték csökkentve a felhalmozott értékvesztés összegével (lásd 18. 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 goodwilllel kapcsolatos értékvesztés közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra a konszolidált eredménykimutatás belül a goodwill értékvesztés eredménykimutatás soron. A goodwilllel kapcsolatban elszámolt értékvesztés a későbbi időszakokban nem kerülhet visszairásra. A releváns pénztermelő egységek értékesítésekor a goodwillt a Csoport figyelembe veszi az értékesítésen realizált eredmény meghatározásakor.

Befektetések társult vállalkozásokban

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

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

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

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

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

Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök

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

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

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

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 továbbszámlázásának bevételei

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

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

Lízingügyletek

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

A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követeléseként kerülnek elszámolásra a Csoportnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Csoport nem rendelkezett pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2014. december 31-én és 2013. december 31-én.

A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

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

Részvényalapú kifizetések

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

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

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

Nyereségadók

Tárgyévi adó:

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

Halasztott adó:

A halasztott adót a kötelezettség módszert alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált éves beszámolóban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezzük. Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy 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 mérleg fordulónapon 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 megterülésre 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 jogrendszerben 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.

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 konszolidált 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 kivonjuk, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk a nettó egyéb bevétel/ráfordítás soron.

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

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

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

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

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

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

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 mérleg fordulónapon történő kiegyenlítéséhez szükséges, legjobb tudásunk szerint megbecsült értékén kerülnek a könyvekbe.

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 száolandók 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 hitelek 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 eszközökhöz még fel nem használt egyes konkrét hitelrészletek 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 konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásban.

Devizás ártértékelések

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérleg fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett deviza árfolyamon értékeli át. Az ártértékelésből 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.

Összehasonlító adatok

A Csoport a 2014. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak elkészítése során az eladás alatt álló Kranservice Zrt. számaint kezeli megszűnő tevékenységként.

Annak érdekében, hogy a konszolidált számok esetében biztosítani tudjuk az összehasonlíthatóságot a pénzügyi kimutatásokban bemutatott megelőző időszakra vonatkozó adatokat úgy mutatjuk be, hogy azok valamennyi olyan tevékenységre vonatkozzanak, amelyek a legutolsó bemutatott időszak mérleg fordulónapjáig nem minősültek megszűnt tevékenységnek.

További módosítás, hogy a Csoport megállapította, hogy a 2013. üzleti évről készült pénzügyi kimutatás a tartalékokat, elhatárolásokat, passzív elhatárolásokat illetve a hitelek összegét érintő hibát tartalmazott, amely a Csoport számviteli politikája alapján jelentős összegűnek minősült. A Csoport döntése alapján a feltárt eltérés tárgyidőszakban javításra került az IAS 8 standard előírásaival összhangban.

Mérleg – Eszközök	2013. december 31.	Előző évi hibák korrekciója	Megszűnő tevékenységek hatása	2013. december 31. Módosított
<i>Folytatódó tevékenységek</i>				
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	7 718 666	0	0	7 718 666
Egyéb immateriális javak	14 577	0	0	14 577
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	64 360 000	0	0	64 360 000
Tárgyi eszközök	837 954	0	0	837 954
Halasztott adó eszközök	361 008	0	0	361 008
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0	0	0
Társult vállalkozások	5 052	0	0	5 052
Befektetett eszközök összesen	73 297 257	0	0	73 297 257
Készletek	3 941	0	0	3 941
Vevő és egyéb követelések	1 378 216	0	0	1 378 216
Elhatárolások	156 590	150 433	0	307 023
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	631 400	0	0	631 400
Forgóeszközök összesen	2 170 147	150 433	0	2 320 580
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	77 815	0	0	77 815
Eszközök összesen	75 545 219	150 433	0	75 695 652

Mérleg - Tőke és források	2013. december 31.	Előző évi hibák korrekciója	Megszűnő tevékenységek hatása	2013. december 31. Módosított
Jegyzett tőke	11 850 483	0	0	11 850 483
Tartalékok	10 899 163	-817 797	0	10 899 163
Visszavásárolt saját részvények	-2 792 588	0	0	-2 792 588
Felhalmozott eredmény	1 840 686	640 093	0	2 480 779
A Társaság részvényeseire jutó tőke	21 797 744	-177 704	0	22 437 837
Nem ellenőrző részesedések	0	0	0	0
Tőke és tartalékok összesen	21 797 744	-177 704	0	22 437 837
Hitelek	45 295 645	476 857	0	45 772 502
Bérlői letétek	632 215	0	0	632 215
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	1 521 680	0	0	1 521 680
Halasztott adó kötelezettségek	2 407 565	0	0	2 407 565
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	49 857 105	476 857	0	50 333 962
Szállítók és egyéb kötelezettségek	995 417	169 694	0	1 165 111
Rövid lejáratú hitelek	1 507 852	0	0	1 507 852
Adó kötelezettségek	189 643	-169 694	0	19 949
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	249 777	0	0	249 777
Passzív elhatárolások	947 681	-148 720	0	798 961
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 890 370	-148 720	0	3 741 650
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	0	0	0	0
Kötelezettségek összesen	53 747 475	328 137	0	54 075 612
Tőke és források összesen	75 545 219	150 433	0	75 695 652

Eredménykimutatás	2013	Előző évi hibák korrekciója	Megszűnő tevékenységek hatása	2013 Módosított
Folytatódó tevékenységek				
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	5 062 298	0	0	5 062 298
Ingtalan üzemeltetési költségek	-1 928 820	0	0	-1 928 820
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	344 825	0	-344 825	0
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-190 213	0	190 213	0
Nettó bérleti díj bevételek	3 288 090	0	-154 612	3 133 478
Adminisztrációs költségek	-346 021	0	8 194	-337 827
Személyi jellegű ráfordítások	-40 911	0	0	-40 911
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	102 273	0	-93 781	8 492
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	3 003 431	0	-240 199	2 763 232
Goodwill értékvesztés	-843 154	0	0	-843 154
Értékcsökkenés és amortizáció	-43 084	0	0	-43 084
Működési eredmény (EBIT)	2 117 193	0	-240 199	1 876 994
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-185 864	0	0	-185 864
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésnek eredménye	356 379	0	0	356 379
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	39 228	0	0	39 228
Kamatbevétel	61 625	0	-267	61 358
Kamat ráfordítások	-1 481 425	299 153	38 543	-1 143 729
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	928 455	-476 857	37 764	489 362
Adózás előtti eredmény	1 835 591	-177 704	-164 159	1 493 728
Jövedelemadó	-334 913	0	12 376	-322 537
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	1 500 678	-177 704	-151 783	1 171 191
Megszűnő tevékenységek				
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységből	0	0	151 783	151 783
Tárgyévi eredmény	1 500 678	-177 704	0	1 322 974
Egyéb átfogó eredmény				
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	0	0	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	1 500 678	-177 704	0	1 322 974
Az eredményből				
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	1 492 116	-177 704	0	1 314 412
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	8 562	0	0	8 562

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

A 2014. január 1-jétől hatályba lépő új és átdolgozott IFRS Standardok hatása a pénzügyi kimutatásokra

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, a Nemzetközi Számvetési Standard Testület (International Accounting Standards Board, 'IASB') által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

Az IFRS standardok 2014. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak illetve új standardok be-vezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra

- **IFRS 10 "Konzolidált pénzügyi kimutatások"** – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási idő-szakokban),
- **IFRS 11 "Közös megállapodások"** – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 12 "Egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségek közzététele"** – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 27 (átdolgozva 2011-ben) "Egyedi pénzügyi kimutatások"** – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 28 (átdolgozva 2011-ben) "Társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések"** – az EU által elfogadva 2012. december 11-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 10 (Módosítás) "Konzolidált pénzügyi kimutatások", IFRS 11 (Módosítás) "Közös megállapodások" és IFRS 12 (Módosítás) "Egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségek közzététele"** – Átmeneti rendelkezések útmutatásai – az EU által elfogadva 2013. április 4-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IFRS 10 (Módosítás) "Konzolidált pénzügyi kimutatások", IFRS 12 tás) "Egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségek közzététele" és IAS 27 (átdolgozva 2011-ben) "Egyedi pénzügyi kimutatások"** – Átmeneti rendelkezések útmutatásai – az EU által elfogadva 2013. november 20-án (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 32 (Módosítás) "Pénzügyi instrumentumok: Bemutatás"** – Pénzügyi eszközök és kötelezettségek beszámítása – az EU által elfogadva 2012. december 13-án (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 36 (Módosítás) "Eszközök értékvesztése"** – Nem pénzügyi eszközök megtérülő értékének közzétételei – az EU által elfogadva 2013. december 19-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- **IAS 39 (Módosítás) "Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés"** – Származékos ügyletek megújítása és a fedezeti számvitel fenntartása – az EU által elfogadva 2013. december 19-én (hatályba lép a 2014. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő be-számolási időszakokban).

A meglévő standardok fenti módosításai nem vezettek a gazdálkodó számviteli politikáinak módosításához.

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

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

- **Néhány Standard módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2010-2012 években)"** – az EU által elfogadva 2014. december 17-én. Az IFRS fejlesztési projekt eredményeképpen a következő Standardokat érintően (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 és IAS 38) történt módosítás, elsősorban a szövegben előforduló inkonzisztenciákat és magyarázatokat érintően (a módosításokat 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő be-számolási időszakokban kell alkalmazni).
- **Néhány Standard módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2011-2013 években)"** – az EU által elfogadva 2014. december 18-án. Az IFRS fejlesztési projekt eredményeképpen a következő Standardokat érintően (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, és IAS 40) történt módosítás, elsősorban a szövegben előforduló inkonzisztenciákat és magyarázatokat érintően (a módosításokat 2015. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni).

- **IAS 19 (Módosítás) “Munkavállalói juttatások” Meghatározott Juttatási Tervek: Munkavállalói Hozzájárulások** – az EU által elfogadva 2014. december 17-én (hatályba lép a 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **IFRIC 21 “Illetékek”** – az EU által elfogadva 2014. június 13-án (hatályba lép a 2014. június 17-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

- **IFRS 9 “ Pénzügyi instrumentumok”** (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- **IFRS 14 “Szabályozói halasztott elszámolások”** (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 15 “Vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel”** (hatályba lép a 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 10 (Módosítás) “Konzolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 (Módosítás) “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések”** – Eszközök eladása, illetve átadása a Befektető és annak Társult vagy Közös vezetési vállalat között (hatálybalép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 10 (Módosítás) “Konzolidált pénzügyi kimutatások”, IFRS 12 (Módosítás) “Más gazdálkodó egységekben lévő érdekeltségek közzététele” és IAS 28 (Módosítás) “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések – Befektető egységek: a konszolidációs kivétel alkalmazása** (hatálybalép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IFRS 11 (Módosítás) “Közös megállapodások”** – Közös tevékenységekben való érdekeltségek megszerzésének számvitele (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 1 (Módosítás) “Pénzügyi beszámolók bemutatása”**– Közzététel kezdeményezése (hatálybalép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 16 (Módosítás) “Ingatlanok, gépek és berendezések” és IAS 38 “Immateriális javak”** – Az értékcsökkenésre és amortizációra vonatkozó elfogadott módszerek tisztázása (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 16 (Módosítás) “Ingatlanok, gépek és berendezések” és IAS 41 “Mezőgazdaság” - Mezőgazdaság: Termesztésre használt növények** (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **IAS 27 (Módosítás) “Egyedi pénzügyi kimutatások”**– Tőkemódszer az egyedi pénzügyi kimutatásokban (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- **Néhány Standard módosítása “IFRS-ek továbbfejlesztése (2012-2014 években)”** Az IFRS fejlesztési projekt eredményeképpen a következő Standardokat érintően (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 és IAS 34) történt módosítás, elsősorban a szövegben előforduló inkonzisztenciákat és magyarázatokat érintően (a módosításokat 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni).

A Csoport várakozása az, hogy a fent bemutatott módosítások, új standardok és értelmezések első alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira. Ugyanakkor, a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek portfóliójára vonatkozó fedezeti elszámolás még nem került szabályozásra, mivel az EU által sincs még elfogadva a rendelet.

A Társaság nem alkalmaz olyan standardot, amely a mérleg-fordulónapon még nem lépett életbe, azaz nem hatályos.

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

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2014-re vonatkozóan

Folytatódó tevékenységek

2014. december 31.	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	Összesen
Szegmens profit				
Bérleti díj bevétele	3 739 957	668 346	209 862	4 618 165
Egyéb bevételek/ráfordítások	-94 476	-29 705	-884	-125 065
Működési költség	-1 609 782	-256 466	-15 694	-1 881 942
Értékcsökkenés	-9 556	-3 471	0	-13 027
Szegmens profit	2 026 143	378 704	193 284	2 598 131
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-204 607	-118 703	-24 179	-347 489
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	-1 276 217	-217 490	-99 798	-1 593 505
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	29 881	0	3 138	33 019
Szegmens eredmény	575 200	42 511	72 445	690 156
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ (ráfordításai)	-417 554	-127 179	0	-544 733
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	97 549	-311 491	0	-213 942
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	-3 516 795	1 046 256	190 000	-2 280 539
Üzleti vagy cégérték leírása	-246 006	-306 580	0	-552 586
Adózás előtti eredmény	-3 507 606	343 517	262 445	-2 901 644

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2014. december 31-re vonatkozóan

Folytatódó tevékenységek

2014. december 31.	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	Összesen
Eszközök				
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan	49 869 997	7 980 001	3 100 002	60 950 000
Tárgyi eszközök	77 175	4 607	0	81 782
Szegmens eszközei	49 947 172	7 984 608	3 100 002	61 031 782
Eszközök összesen				
Üzleti vagy cégérték	5 215 965	406 483	0	5 622 448
Egyéb befektetett eszközök	0	68 141	0	68 141
Forgó eszközök	793 769	3 290 972	105 938	4 190 679
Eszközök összesen	55 956 906	11 750 204	3 205 940	70 913 050
Szegmens kötelezettségei				
Hitelek és kölcsönök	40 316 650	3 522 815	1 986 572	45 826 037
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 306 959	217 979	166 887	2 691 825
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 547 237	2 856 465	108 336	4 512 038
Kötelezettségek összesen	44 170 846	6 597 259	2 261 795	53 029 900

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2013-ra vonatkozóan

2013. december 31. - módosított	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	Összesen
Szegmens profit				
Bérlési díj bevétele	4 089 546	725 368	247 384	5 062 298
Egyéb bevételek/ráfordítások	12 390	-2 769	-1 129	8 492
Működési költség	-1 734 949	-179 552	-14 319	-1 928 820
Értékcsökkenés	-39 537	-3 547	0	-43 084
Szegmens profit	2 327 450	539 500	231 936	3 098 886
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-195 464	-134 614	-48 660	-378 738
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	-856 432	-154 558	-132 740	-1 143 730
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	-65 245	171 388	-44 785	61 358
Szegmens eredmény	1 210 309	421 716	5 751	1 637 776
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ (ráfordításai)	-476 862	966 224	0	489 362
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0	-185 864	0	-185 864
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	286 890	-5 466	74 955	356 379
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	39 228	0	0	39 228
Üzleti vagy cégérték leírása	-843 154	0	0	-843 154
Adózás előtti eredmény	216 411	1 196 610	80 706	1 493 727

Konzolidált szegmensenkénti mérleg 2013. december 31-re vonatkozóan

2013. december 31.	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	Gép bérbeadás	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	54 041 792	7 506 586	2 910 003	739 573	65 197 954
Üzleti vagy cégérték	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	1 136 703	47 860	45 190	2 316 639
Eszközök összesen	62 331 714	9 627 609	2 957 863	795 095	75 712 281
Szegmens kötelezettségei					
Hitelek és kölcsönök	40 920 154	3 758 182	2 099 900	174 009	46 952 245
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 142 022	219 362	117 689	107 625	4 586 698
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 841 657	172 282	95 049	99 544	2 208 532
Kötelezettségek összesen	46 903 833	4 149 826	2 312 638	381 178	53 747 475

7. Működési költségek

Folytatódó tevékenységek

	2014	2013 -módosított
Közüzemi díjak	-795 383	-1 209 172
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	-608 644	-28 241
Vevő értékvesztés	-215 041	-109 161
Építményadó	-204 473	-182 860
Ingatlan biztosítási költségek	-14 182	-11 306
Javítás, karbantartás	-11 551	-323 216
Őrzés, védelem	-117	-28 022
Takarítás	0	-20 046
Egyéb működési költségek	-32 551	-16 796
Ingatlanhoz kapcsolódó költségek	-1 881 942	-1 928 820

8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

Folytatódó tevékenységek

	2014	2013 -módosított
Bevétel értékesítésre tartottnak minősített eszközök eladásából	56 672	124 166
Elévült kötelezettség	18 542	1 553
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	12 205	727
Térítés nélkül kapott eszköz	2 370	0
Kapott késedelmi kamat	236	9 148
Kapott bírság, kötbér	0	468
Egyéb bevételek	29 703	47 167
Egyéb bevételek	119 728	183 229
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	-117 813	0
Ráfordítás értékesítésre tartottnak minősített eszközök eladásából	-73 842	-128 618
Fizetett késedelmi kamat	-26 781	-16 052
Bírság, kötbér	-26 251	-3 159
Illetékek	0	-8 915
Értékesített követelések könyv szerinti értéke	0	-5 268
Gépjárműadó	0	-4 523
Átalakuláskori kapcsolt rész kivezetése	0	-2 284
Tartozásátvállalás	0	-1 758
Egyéb ráfordítások	-106	-4 160
Egyéb ráfordítások	-244 793	-174 737
Összesen	-125 065	8 492

9. Adminisztrációs költségek

Folytatódó tevékenységek

	2014	2013 -módosított
Könyvviteli szolgáltatás díj	-83 513	-90 236
Tőzsdei értékpapírdíjak	-79 919	-41 572
Bankköltség	-36 866	-35 760
Ügyvédi, jogi költség	-26 954	-43 444
Üzletviteli tanácsadás és PR	-13 299	-45 865
Telefonköltség internet díj	-10 294	-13 354
Hatósági díjak, illetékek	-6 224	-9 287
Informatikai szolgáltatás	-5 029	-12 212
Irodaszer, anyagköltség	-2 010	-2 883
Gépjármű bérlet és üzemanyag költség	-528	-3 419
Hirdetési költségek	0	0
Egyéb költségek	-53 568	-39 795
Adminisztrációs költségek	-318 204	-337 827

10. Személy jellegű ráfordítások

Folytatódó tevékenységek

Tárgy évben 29.285EUR (2013: 40.911EUR) személy jellegű ráfordítás merült fel a munkabérekkel és a kapcsolódó bérjárulékokkal kapcsolatban. Tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 4 fő volt (2013-ban 4 fő).

11. Kamatbevételek

Folytatódó tevékenységek

	2014	2013 -módosított
Banki kamat	26 824	13 785
Egyéb kamatok	6 195	47 573
Kamatbevételek összesen	33 019	61 358

12. Kamatráfordítások

Folytatódó tevékenységek

	2014	2013 -módosított
Bankhitelek kamata	-1 304 890	-1 053 090
Egyéb kamat	-255 622	-59 310
Összes ráfordításként elszámolt kamat	-1 560 512	-1 112 400
Pénzügyi lízing kamata	-32 993	-31 330
Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen	-1 593 505	-1 143 730

13. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordításai)

Folytatódó tevékenységek

	2014	2013 módosított
Nem realizált devizás árfolyamnyereség	155 685	383 758
Realizált devizás árfolyam nyereség	0	223 013
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	155 685	606 771
Realizált devizás árfolyam veszteség	-205 944	-75 939
Részesedés értékesítésének vesztesége	-347 671	-41 470
Nem realizált devizás árfolyamveszteség	-217 518	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-771 133	-117 409
Összesen	-615 448	489 362

14. Nyereségadók

Az alkalmazott adómértékek a következők:

Folytatódó tevékenységek

	2014	2013
Társasági adó	-24 213	-46 376
Helyi iparüzési adó	-81 448	-88 172
Halasztott adó bevétel / ráfordítás (-)	263 688	-187 989
Nyereségadók összesen:	158 027	-322 537

	2014. december 31.	2013. december 31.
Magyarország - társasági adó (500M HUF nyereség alatt)	10%	10%
Magyarország - társasági adó (500M HUF nyereség felett)	19%	19%
Magyarország - helyi iparüzési adó	2%	2%

	2014. december 31.	2013. december 31. - módosított
IFRS szerinti adózás előtti veszteség (-) / nyereség	-2 727 672	1 493 727
Kalkulált társasági adó (anyagállalati tao kulccsal)	-272 767	149 373
Iparüzési adó	81 448	94 355
Nem levonható költségek adóhatása	0	0
Egyéb	33 292	78 809
Nyereségadó	-158 027	322 537

15. Megszűnő tevékenység

A Csoport a 2014. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak elkészítése során az eladás alatt állóKranservice Zrt. számaint kezeli megszűnő tevékenységként.

Tárgyévi eredmény megszünt tevékenységből	2014	2013
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	247 112	344 825
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-181 725	-190 213
Nettó bérleti díj bevételek	65 387	154 612
Adminisztrációs költségek	-41 083	-8 194
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	36 133	93 781
Bruttó működési költségek (EBITDA)	60 437	240 199
Működési eredmény (EBIT)	60 437	240 199
Kamatbevétel	8 303	267
Kamat ráfordítások	-4 066	-38 543
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	-15 123	-37 764
Adózás előtti eredmény	49 551	164 159
Nyereség adók	-7 973	-12 376
Tárgyévi eredmény megszünt tevékenységből	41 578	151 783

Megszűnő tevékenységből származó cash-flow	2014	2013
Működési tevékenységből származó nettó pénzbeáramlás	218 510	362 897
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzbeáramlás	0	0
Pénzügyi műveletekből származó nettó pénz kiáramlás	-176 932	-347 632
Nettó pénzáramlás	41 578	15 265

16. Egy részvényre jutó eredmény

	2014	2013
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény folytatódó tevékenységből	-2 740 610	1 314 411
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény megszünt tevékenységből	41 578	151 783
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	34 137 504	30 930 923
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (EUR centben)	-8,03	4,25
Egy részvényre jutó eredmény megszünt tevékenységből (EUR centben)	0,1	0,5
Hígított törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	34 137 504	30 930 923
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény folytatódó tevékenységből (EUR-ban)	-8,03	4,25

Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény megszűnő tevékenységből (EUR-ban) **0,12** **0,49**

17. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2014	2013
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	18 689 126	21 620 040
	2014 darab	2013 darab
Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon	36 500 000	36 500 000
	EUR-ban	EUR-ban
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	0,51	0,59

18. Üzleti vagy cégérték (goodwill)

	2014. december 31.	2013. december 31.
Bekerülési érték	8 063 280	9 606 912
Halmazott értékvesztés	-2 440 832	-1 888 246
Év végi egyenleg	5 622 448	7 718 666
Bekerülési érték		
Év eleji egyenleg	9 606 912	7 828 609
Év közben megvalósult üzleti kombinációk alapján elszámolt további tételek	0	1 816 093
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett tételek	-1 543 632	-37 790
Év végi egyenleg	8 063 280	9 606 912
Halmazott értékvesztés		
Év eleji egyenleg	-1 888 246	-1 045 093
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	-552 586	-843 154
Halmazott értékvesztés összesen	-2 440 832	-1 888 246

*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 552 586 EUR értékű értékvesztésről döntött (2013: 843 154 EUR), mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke.

A W-GO 2000 Zrt. projektre kimutatott 2,374,899 EUR értékű goodwill esetében a management álláspontja szerint nem szükséges további értékvesztést elszámolni tekintve, hogy a projektet finanszírozó pénzügyintézet előrehaladott tárgyalásban van a Csoport a projekt zárásával kapcsolatban. A hitelrefinanszírozás során a Csoport várhatóan egy olyan mértékű egyszeri rendkívüli eredményt fog realizálni a 2015. üzleti év során, mely biztosítja a goodwill fordulónapi értékének megtérülését.

19. Üzleti kombinációk

Értékesített leányvállalatok 2014-es üzleti év során:

2014	Fő tevékenységi kör	Értékesítés időpontja	Értékesített részvények aránya %	Ellenérték (EUR)
WBO Zrt.	Iroda bérbeadás	2014. december 16.	100%	19 054
Ady Center Kft.	Iroda bérbeadás	2014. július 21.	100%	1 660 273

A 2014-es üzleti év során értékesítés időpontjában átadott eszközök és kötelezettségek:

	WBO Zrt.	Ady Center Kft.
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	0	1 477 544
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	0	1 500 000
Halasztott adó eszközök	22 509	133 687
Befektetett eszközök összesen	22 509	3 111 231
Vevő és egyéb követelések	372 449	2 827
Elhatárolások	380	1 094
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	656	142 567
Forgóeszközök összesen	373 485	146 488
Eszközök összesen	395 994	3 257 719
Bérlői letétek	0	24 044
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	0	1 560 921
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	0	1 584 965
Szállítók és egyéb kötelezettségek	17 065	21 529
Adó kötelezettségek	10 036	1 724
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	0	15 794
Passzív elhatárolások	2 168	10 462
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	29 269	49 509
Források összesen	29 269	1 634 474
Értékesített nettó eszközök	366 725	1 623 245
Leányvállalatok értékesítéséből származó veszteség		
Kapott ellenérték	19 054	1 660 273
Értékesített nettó eszközök	366 725	1 623 246
Értékesítéshez kapcsolódó jutalék	0	68 426
Az értékesítésen realizált veszteség (-)	-347 671	-31 399
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor		
Pénzben és pénz-egyenértékesben kapott ellenérték	19 054	1 660 273

A Csoport az Ady Center Kft. értékesítésének eredményét a befektetési célú ingatlanok értékesítése soron mutatja ki, míg a WBO Zrt. értékesítésének eredménye a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között kerül kimutatásra.

Csökkentve: Pénz és pénz-egyenértékesek átadott értéke	-656	-142 567
Összesen	18 398	1 517 706

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. akvizíciója során realizált badwill értékéből adódik.

20. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:

	2014	2013
Nyitó érték	64 360 000	57 990 000
Beszerezés üzletrészvásárláson keresztül	0	5 931 176
Ingatlan vásárlás	0	658 340
Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás	1 036 795	808 019
Ingatlan értékesítés	-2 200 000	-1 381 348
Valós értékhez kapcsolódó módosítás	-2 246 795	353 813
Záró érték	60 950 000	64 360 000

Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok bemutatása:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	2014. december 31.	2013. december 31.
Budapest, Bég utca 3-5.	"B" kategóriás irodaház	10 500 000 EUR	14 000 000 EUR
Budapest, Visegrádi utca 110-112	"B" kategóriás irodaház	4 600 000 EUR	4 500 000 EUR
Budapest, Páva utca 8.	"B" kategóriás irodaház	4 870 000 EUR	3 600 000 EUR
Budapest, Szerémi út 7/b.*	"B" kategóriás irodaház	0 EUR	100 000 EUR
Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztikai ingatlan	600 000 EUR	200 000 EUR
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	Logisztikai ingatlan	2 900 000 EUR	2 600 000 EUR
Budapest, Hattyú utca 14.	"B" kategóriás Irodaház	13 700 000 EUR	15 000 000 EUR
Budapest, Schweidel utca 3.	Logisztikai ingatlan	2 150 000 EUR	1 200 000 EUR
Budapest, Egyenes utca 4.	Logisztikai ingatlan	1 130 000 EUR	1 200 000 EUR
Budapest, Ady Endre utca 14.*	"B" kategóriás Irodaház	0 EUR	1 500 000 EUR
Budapest, Mérleg utca 4.	"B" kategóriás Irodaház	8 700 000 EUR	8 300 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 700 000 EUR
Debrecen, Mikepércsi út 132.	Logisztikai ingatlan	0 EUR	600 000 EUR
Budapest, Kerepesi út 85.	Kereskedelmi ingatlan	2 300 000 EUR	2 270 000 EUR
II. Bp. Alkotmány u. 21.	Kereskedelmi ingatlan	800 000 EUR	640 000 EUR
X. Budapest, Szent László Tér 20.	"B" kategóriás Irodaház	2 600 000 EUR	3 610 000 EUR
XI. Budapest, Kelenhegyi út 43.	"B" kategóriás Irodaház	4 900 000 EUR	3 340 000 EUR
Záró érték		60 950 000 EUR	64 360 000 EUR

* 2014. üzleti év során a Csoport eladta az ingatlant.

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.	13 700 000	7 815	9,0	13,0	24,0	1,0	8,0
Budapest, Bég utca 3-5.	7 200 000	5 693	12,5	12,0	6,2	1,0	8,0
Budapest, Bég utca 4.	3 300 000	1 694	10,5	11,0	0,0	1,0	8,0
Budapest, Páva utca 8.	4 870 000	3 532	9,0	9,0	1,2	1,0	8,5
Budapest, Visegrádi utca 110-112	4 600 000	3 385	7,0	10,0	0,0	1,0	7,8
Budapest, Mérleg utca 4.	8 700 000	3 320	16,3	14,5	0,0	1,0	7,8
X. Budapest, Szent László Tér 20.	2 600 000	6 050	3,2	3,5	23,0	1,0	8,5
XI. Budapest, Kelenhegyi út 43.	4 900 000	2 518	12,3	13,5	18,2	1,0	8,0

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.	600 000	1 844	2,6	3,3	4,4	1,0	10,0
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 900 000	6 024	3,6	3,5	0,0	1,0	9,5
Budapest, Schweidel utca 3.	2 150 000	6 574	3,4	3,0	3,2	1,0	9,5
Budapest, Egyenes utca 4.	1 130 000	2 011	4,7	4,0	2,4	1,0	9,3
Biatorbágy, Tormásrét 2.	1 200 000	1 273	9,1	5,0	0,0	1,0	9,0

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.	2 300 000	3 031	5,6	7,0	0,0	1,0	9,0
II. Bp. Alkotmány u. 21.	800 000	306	14,2	15,0	0,0	1,0	7,0

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	60 950 000	55 070	8,20	8,48	5,51	1,00	8,52

Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

Befektetési célú ingatlan címe	Könyv szerinti érték	Átadott egyéb eszközök - kötelezettségek	Értékesítési ár	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye
2014. üzleti év során				
Budapest, Szerémi út 7/b.	100 000	0	228 948	128 948
Budapest, Ady Endre utca 14.	1 500 000	191 672	1 660 273	-31 399
2015. üzleti év során (fordulónap utáni esemény)				
Debrecen, Mikepércsi út 132.	600 000	0	288 509	-311 491
Összesen	2 200 000	191 672	2 177 730	-213 942
2013. üzleti év során				
Szentes, Sopron sor 1.	500 000	0	314 136	-185 864
Összesen	500 000	0	314 136	-185 864

21. 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 20. 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.

Szenzitivitas vizsgálat: a hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére

2014. december 31.

Szenzitivitas elemzés

	7.7%	8.2%	8.7%
A hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére	4 693 150	0	5 302 650

2013. december 31.

Szenzitivitas elemzés

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

22. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2012.12.31-én	1 074 251	424 199	0	1 498 450
Növekedés	0	3 227	0	3 227
Csökkenés	0	0	0	0
Egyenleg 2013.12.31-én	1 074 251	427 426	0	1 501 677
Növekedés	0	0	0	0
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	-1 070 024	0	0	-1 070 024
Csökkenés	-4 227	-26 217	0	-30 444
Egyenleg 2014.12.31-én	0	401 209	0	401 210

Értékcsökkenés	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2012.12.31-én	-184 752	-266 906	0	-451 658
Értékcsökkenési leírás	-172 571	-39 495	0	-212 066
Egyenleg 2013.12.31-én	-357 323	-306 401	0	-663 724
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	2 709	0	0	2 709
Átsorolás értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé	520 249	0	0	520 249
Értékcsökkenési leírás	-165 636	-13 027	0	-178 663
Egyenleg 2014.12.31-én	0	-319 428	0	-319 428

Nettó érték

Egyenleg 2013.12.31-én	716 928	121 025	0	837 954
Egyenleg 2014.12.31-én	0	81 782	0	81 782

23. Vevő és egyéb követelések

	2014. december 31.	2013. december 31.
Vevő követelések	394 632	558 099
Egyéb követelések	3 167 142	820 117
	3 561 774	1 378 216

Vevő értékvesztések

	2014. december 31.	2013. december 31.
Nyitó egyenleg	-109 161	0
Növekedés	-237 010	-109 161
Csökkenés	109 161	0
	-237 010	-109 161

Vevő követelések

	2014. december 31.	2013. december 31.
Ingtatlan bérbeadásból származó vevő követelések	631 642	666 081
Gép bérbeadásból származó vevő követelések	0	1 179
vevő követelések összesen	631 642	667 260

Nettó vevő követelések lejáratosi korosítása

	2014. december 31.	2013. december 31.
Nem lejárt vevő követelések	0	0
< 30 nap	118 482	81 032
30-60 nap	85 278	60 965
60-90 nap	21 907	36 705
> 90 nap	405 975	488 558
	631 642	667 260

Egyéb követelések

	2014. december 31.	2013. december 31.
Folyósított kölcsön - Lehn Consulting*	1 876 486	0
Saját részvény értékesítéséből származó követelés	953 539	0
Adók	149 797	207 770
Kölcsönök	103 503	4 022
Előlegek	36 987	80 873
Egyéb	46 830	527 452
	3 167 142	820 117

24. Elhatárolások

	2014. december 31.	2013. december 31. módosított
Bérleti díj bevételek elhatárolása	13 599	174 420
Költségek elhatárolása	102 542	131 704
Kamat bevétel elhatárolása	8 775	899
	124 916	307 023

25. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2014. december 31.	2013. december 31.
Pénztár	46 627	35 529
Bankszámla egyenlegek	457 362	595 871

503 989

631 400

26. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

	2014. december 31.	2013. december 31.
Kranservice Zrt. eszközei	574 480	0
Debrecen, Mikepércsi út 132. ingatlan	260 409	0
Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott lakás	0	65 818
Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott garázs, tároló	0	11 997
Összesen	834 889	77 815
Kapcsolódó kötelezettségek	152 133	0

Tárgy év során a Csoport üzletrész adás-vételi szerződést írt alá a Kranservice Zrt. leányvállalatának értékesítésére vonatkozóan. Az adás-vétel várhatóan 2015 I. negyedévben fog lezárulni. A Csoport fordulónap után írt alá adás-vételi szerződést a Debrecen, Mikepércsi út 132. alatti ingatlanára vonatkozóan, a tranzakció még nem zárult le a beszámoló jóváhagyásának időpontjában.

27. Jegyzett tőke

	2014 (ezer db)	2013 (ezer db)
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészesvények	36 500	36 500
Kibocsátott és kifizetett törzsrészesvények	2014. december 31.	2013. december 31.
Január 1-én	11 850 483	10 503 273
Év közben kibocsátott részesvények		1 347 210
December 31-én	11 850 483	11 850 483

28. Tartalékok

	2014. december 31.	2013. december 31.
Részesvénykibocsátáshoz kapcsolódó árszió	10 081 366	10 081 366
Átváltási tartalék	817 797	817 797
Tartalékok összesen	10 899 163	10 899 163

Részesvénykibocsátáshoz kapcsolódó árszió

	2014. december 31.	2013. december 31.
Január 1-én	10 081 366	7 387 001
Év közben kibocsátott részesvények ársziója	0	2 694 365
December 31-én	10 081 366	10 081 366

29. Visszavásárolt saját részvények

	Törzsrészvények (db) 2014.12.31.	Törzsrészvények (db) 2013.12.31.
Nyitó érték	1 978 047	2 231 340
Növekedés	5 855 044	3 079 707
Csökkenés	-5 086 145	-3 333 000
Részvények alakulása (DB)	2 746 946	1 978 047
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	877 781	825 000

	Törzsrészvények (EUR-ban) 2014.12.31.	Törzsrészvények (EUR-ban) 2013.12.31.
Nyitó érték	2 792 588	3 068 046
Részvény vásárlás	3 368 590	0
Részvény értékesítés	-2 041 724	0
Halasztott fizetéssel értékesített saját részvény	-898 091	0
Kötelezettségek ellentételezéseként átadott saját részvény	-580 750	-368 415
Halasztott fizetéssel vásárolt saját részvény	0	2 523 973
Befektetési célú ingatlan vásárlása saját részvénnyel	0	-658 340
Akvíziós ellenértékként átadott saját részvény	0	-1 772 676
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken	2 640 613	2 792 588
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	777 932	858 819

30. Nem ellenőrző részesedések

	2014. december 31.	2013. december 31.
Év eleji egyenleg	0	404 133
Részesedés a tárgyévi átfogó eredményből	0	8 562
A Hattyúház Zrt.-ben fennálló nem ellenőrző részesedés megvásárlása	0	-370 558
A CW Properties Kft. Kikerülése a konszolidációs körből	0	-42 137
Év végi egyenleg	0	0

31. Hitelek

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2014.12.31.	2013.12.31. módosított
CIB Bank	2017. ápr.. 18.	3 havi CHF LIBOR	3,00%	CHF	11 285 974	11 508 266
ERSTE Bank	2023. dec.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	10 871 517	10 977 233
ERSTE Bank	2025. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	4 902 950	4 749 662
ERSTE Bank	2023. dec.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	4 394 305	4 664 688
ERSTE Bank	2024. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	3 942 452	4 037 326
ERSTE Bank	2024. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	3 629 889	3 665 371
OTP Bank	2023. jún.. 30.	1 havi EURIBOR	2,75%	EUR	1 720 412	1 812 477
K&H Bank	2023. júl.. 5.	FIX	1,70%	HUF	1 150 513	1 323 346
FHB Bank Orgovány és Vidéke takarékszövetkezet "F.A."	2023. szept.. 20.	6 havi EURIBOR	2,50%	EUR	630 589	692 919
	2023. jún.. 15.	3 havi BUBOR	2,50%	HUF	390 100	426 740
Takarékbank Bank	2021. máj.. 17.	3 havi EURIBOR	3,40%	HUF	464 964	678 468
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	253 163	295 144
Sberbank (volt: Volksbank)	2018. jan.. 30.	3 havi EURIBOR	5,50%	EUR	215 660	236 587
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	172 780	179 051
Takarékbank Bank	2021. márc.. 31.	3 havi BUBOR	3,00%	HUF	139 357	0
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	0	248 997
Összesen					44 164 625	45 496 275
Éven belüli törlesztő részlet					1 820 602	1 507 852

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

Hitelt nyújtó vállalkozás	Lejárat	Kamat	Devizanem	2014.12.31.	2013.12.31
LEHN consl. - kötvény	2017. február 26.	5,0%	HUF	330 179	0
Egyéb - kötvény	2017. február 26.	5,0%	HUF	146 178	
LEHN consl.	Határozatlan	5,0%	CHF	74 840	73 398
LEHN consl.	Határozatlan	3,6%	EUR	50 500	16 970
LEHN consl.	Határozatlan	5%	HUF	577 344	1 025 086
LEHN consl.	Határozatlan	3,6%	HUF	92 096	97 673
LEHN consl.	Határozatlan	5,0%	CHF	0	128 022
LEHN consl.	Határozatlan	5,0%	HUF	0	41 090
LEHN consl.	Határozatlan	3,0%	EUR	0	13 388
LEHN consl.	Határozatlan	3,0%	EUR	0	50 500
Egyéb kapott kölcsönök	Határozatlan			390 275	337 952
				1 661 413	1 784 079
Éven belüli törlesztő részlet				0	0

A tőketörlesztések esedékessége a következő (a várhatóan felmerülő kamatköltségekkel növelt fizetési megbontás a pénzügyi kockázatok kezelése 40. jegyzetben kerül bemutatásra).

32. Bérleti letétek

Bérleti letétek	2014. december 31.	2013. december 31.
Egyenleg az év elején	632 215	513 142
Növekedés	346 708	313 675
Leányvállalat értékesítésekor kikerült egyenleg	-24 044	0
Csökkenés	-157 719	-194 602
Egyenleg az év végén	797 160	632 215

33. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

Lízingkötelezettségek részletezése

Finanszírozó lízingcég	Lejárat	Devizanem	2014. december 31.	2013. december 31.
CIB Lízing	2026.12.01	CHF	0	1 598 591
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	0	89 274
Merkantil Car Lízing	2014.06.16	EUR	0	42 370
Merkantil Car Lízing	2014.06.09	HUF	0	41 222
Egyenleg az év végén			0	1 771 457
Éven belüli törlesztő részlet			0	249 777

A tárgy év során minden lízingügylet kifizetett, illetve a CIB Lízing szerződés üzleti kombináció során került ki a Csoportból.

	2014		2013	
	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés
Éven belüli törlesztő részlet	0	0	249 777	887 003
Éven túli öt éven belüli törlesztő részlet	0	0	303 080	1 192 372
Öt éven túli törlesztő részlet	0	0	1 417 848	4 882 038
	0	0	1 970 705	6 961 413
Csökkentve: jövőbeni kamatfizetési kötelezettségek	0	0	0	-278 280
Összesen	0	0	710 214	6 683 133

34. Halasztott adó

	2014. december 31.	2013. december 31.
Halasztott adó eszközök	60 249	361 008
Halasztott adó kötelezettségek	-1 894 665	-2 407 565
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	-1 834 416	-2 046 557

Halasztott adó eszköz (kötelezettség)	Egyenleg 2014.12.31-én	Változás	Egyenleg 2013.12.31-én	Változás	Egyenleg 2012.12.31-én
Elhatárolt veszteség	516 841	-27 555	489 286	-9 970	479 316
Követelésekre elszámolt értékvesztés	23 818	-23 818	0	0	0
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beleértve a fejlesztési tartalékokat is)	-3 295 842	-330 234	-3 626 076	571 956	-3 054 120
Eredménybe elszámolandó követelés/kötelezettség	278 045	71 509	349 554	-82 477	267 077
Elhatárolt nem realizált árfolyamvesztés adóhatása	666 542	64 161	730 703	15 996	746 699
Egyéb	-23 820	-17 751	9 976	8 329	18 305
Nettó halasztott adó követelés (kötelezettség)	-1 834 416	-263 688	-2 046 557	503 834	-1 542 723

35. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2014. december 31.	2013. december 31.
Szállítói kötelezettségek	738 453	533 452
Egyéb kötelezettségek	2 996 685	631 659
	3 735 138	1 165 111

Egyéb kötelezettségek:

	2014. december 31.	2013. december 31.
Kranservice üzletrész eladására folyósított előleg	-1 905 460	0
Saját részvénnel fizetendő kötelezettség	-215 744	0
Üzletrész vételár kötelezettség	-260 831	-108 129
Üzletrész vételár kötelezettség - Lehn Consulting	-206 421	
Általános forgalmi adó	-153 619	-88 633
Értékpapír vásárlással kapcsolatos kötelezettség	-108 192	0
Építményadó kötelezettség	-74 737	-71 924
Előlegek	-12 479	-13 355
Egyéb adók	-5 673	-6 143
Kölcsönök	-4 605	0
Elszámolási számla	-3 390	-17 494
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	-1 587	-2 994
Egyéb kötelezettségek	-43 947	-322 987
	-2 996 685	-631 659

36. Adó kötelezettségek

	2014. december 31.	2013. december 31.
Tárgyévi adókötelezettségek		
Helyi iparüzési adó kötelezettség	15 517	18 019
Társasági adó kötelezettség	86	1 930
Összesen	15 603	19 949

37. Passzív elhatárolások

	2014. december 31.	2013. december 31. módosított
Fizetendő kamatok elhatárolása	345 088	678 310
Költségek, ráfordítások elhatárolása	278 928	133 522
Térítés nélküli eszköz elhatárolása	14 227	0
Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatárolása	12 949	90 209
Lízingügylethez kapcsolódó elhatárolt bevétel	0	45 640
	651 192	947 681

38. Kapcsolt felek

Leányvállalat	A Csoport és a kapcsolt fél kapcsolata	Hivatkozás
Lehn Consulting AG	A Csoport fő tulajdonosa	1. Megjegyzés
RMBK 2003 Befektetési és Tanácsadó Zrt.	Az audit bizottság elnöke a Társaság ügyvezetője	

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

Tétel	2014	2013
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett összeg	0	252 600
Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok	41 324	50 557
Kapcsolt vállalkozásoktól járó kamatok	5 906	0
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek (adott kölcsön)	1 876 486	0
Kapcsolt féllel szembeni követelés saját részvény tranzakcióból	898 091	0
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	1 331 381	1 784 079

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

A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2014-ben és 2013-ben.

Kapcsolt felekkel folytatott saját részvény tranzakciók:

Dátum	Ügylet megnevezése	Partner	Részvény db	Összeg
2013. február 19.	Saját részvény vásárlás	LEHN CONSULTING	650 000	656 588
2013. március 20.	Saját részvény vásárlás	LEHN CONSULTING	1 861 100	1 867 388
2014. február 12.	Saját részvény vásárlás	LEHN CONSULTING	1 100 000	751 056
2014. március 13.	Saját részvény vásárlás	LEHN CONSULTING	50 000	32 710
2014. augusztus 28.	Saját részvény eladás	RMBK 2003 Zrt.	-1 400 000	898 091
2014. szeptember 2.	Saját részvény vásárlás	LEHN CONSULTING	1 300 000	803 107

39. Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

	2014 (eHUF/év/fő)	2013 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (6 fő)*	300	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	400	400

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

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

Devizakockázat:

Mivel a Csoportnak 2013-ban a funkcionális pénzneme az EUR lett, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódhat. Az Appennin Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2013-ban megvalósított sikeres átstrukturálását követően. A társaság ezzel jelentős lépést tett, hogy összhangot teremtsen a bérleti díjbevételei és finanszírozása között, ezt a folyamatot a Csoport folytatni tervezi a 2015-ös üzleti év során. 2014. december 31-el, az Csoport egyik leányvállalatának még jelentős CHF/EUR devizapozíciója áll fenn, amely a teljes hitelportfólió 25,5% teszi ki.

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

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyamérzékenységét:

2014	Árfolyamok		Hatás a tárgyévi eredményre EUR-ban
	EUR/HUF	FT/CHF	
103,28%	304,89	251,85	501 045
		261,85	301 649
		271,85	102 253
100,00%	314,89	251,85	199 396
		261,85	0
		271,85	-199 396
96,92%	324,89	251,85	-29 654
		261,85	-229 050
		271,85	-428 446

2013	Árfolyamok		Hatás a tárgyévi eredményre EUR-ban
	EUR/HUF	CHF/FT	
103,49%	286,91	232,14	-518 702
		242,14	-376 069
		252,14	-177 055
100,00%	296,91	232,14	-142 633
		242,14	0
		252,14	199 013
96,74%	306,91	232,14	74 520
		242,14	217 153

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 (49 051 811 EUR 2013. december 31-én és 45 826 037 EUR 2014. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2014. december 31-én hitelei után átlagosan 3,0 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

2014. december 31.

Kamat környezet:	2,4%	2,9%	3,4%
Fizetendő kamat:	232 766	0	-232 766

2013. december 31.

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

A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 31. 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 pénzügyintézeteknél tartja.

Likviditási kockázat:

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

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

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2013. és 2014. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2014. és 2013. december 31-re vonatkozóan:

2014. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	3 158 485	22 556 332	29 476 401	55 191 218	9 365 181	45 826 037
Bérlői letétek	0	0	797 160	0	797 160	0	797 160
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	4 359 103	0	0	4 359 103	0	4 359 103
Adókötelezettségek	0	251 219	0	0	251 219	0	251 219
Pénzügyi kötelezettségek	0	7 768 807	23 353 492	29 476 401	60 598 700	9 365 181	51 233 519

2013. 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	28 636 906	54 823 936	7 543 582	47 280 354
Bérlői letétek	0	0	632 215	0	632 215	0	632 215
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	269 759	999 108	816 785	2 085 652	314 195	1 771 457
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	1 943 098	0	0	1 943 098	0	1 943 098
Adókötelezettségek	0	189 647	0	0	189 647	0	189 647
Pénzügyi kötelezettségek	0	6 056 570	24 164 287	29 453 691	59 674 548	7 857 777	51 816 771

41. Tőkekockázat kezelése

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

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

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

42. Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Csoport hitelállományának 25,5%-a CHF-ben van denominálva 2014. december 31-el, ebből kifolyólag a Csoport pénzügyi eredményét befolyásolja a CHF/EUR deviza keresztárfolyam alakulása. A svájci jegybank január 15-i lépésének hatása – a CHF árfolyamának elengedése az EUR-al szemben – várhatóan kedvezőtlenül érinti a Csoport 2015. évi pénzügyi eredményét.

A Csoport tulajdonosi struktúrája jelentősen megváltozott 2015. március 3.-al, tekintve hogy az i-Cell Mobilsoft Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1143 Budapest, Hungária köz 5., Adószám: 24132402-2-44) 24,66 %-os részesedést szerzett a Csoportban, ezzel összefüggésben szavazati jogának mértéke 26,65%-ra nőtt.

Elynyerte a Virtuális Erőmű Program (VEP) „Energiahatékony Vállalat” díját az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. A Nemzetközi Energiatakarossági Világnapon átadott elismerést a VEP által meghirdetett pályázat keretében ítélték oda a tőzsdei társaságnak. Az ingatlancsoport az elmúlt évben végrehajtott energiahatékonyasági beruházások révén öt irodaházában és egy társasházában több mint 40 százalékkal mérsékelte az ingatlanok hőfogyasztását. Az energia megtakarítás következtében az irodaházak szén-dioxid-kibocsátása is arányosan csökkent.

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

43. Konzolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2014. december 31-el végződő üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi auditált magyar számviteli törvény szerint összeállított anya- és leányvállalati beszámolók képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma: Papp Lászlóné (regisztrációs szám: 179944)

A magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg a Csoport. Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása csak a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő konszolidált beszámoló elkészítésére terjedt ki. Az IFRS beszámoló elkészítéséért felelős számviteli szakértő munkája nem terjedt ki a konszolidálásba bevont társaságok könyvvitelére, különösen a számviteli politika, a könyvviteli elszámolások, a beszámoló elkészítés rendszerének, a számlarend illetve a könyvvezetéshez szükséges szabályzatok, szabályzatok elkészítésére, továbbá a főkönyvi nyilvántartások vezetésre (kiemelten az elszámolások, az egyedi beszámolóknak szereplő adatok jogszerűségének, szabályszerűségének, megbízhatóságának, bizonylatokkal való alátámasztottságának elkészítését). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott számviteli szakértő cég neve és MKVK regisztrációs száma: Trusted Adviser Kft. (regisztrációs száma: 002588).

44. Beszámolók jóváhagyása

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2015. április 29-én megtartott igazgató tanácsi ülésén a Társaság 2014. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 71 751654EUR mérlegfőösszeggel és 2 699032EUR átfogó eredménnyel (veszteség) 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.

45. 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, 2015. április 29.

Ifj. Ádámosi György
Igazgatótanács elnöke