



Appenninn Holding

APPENNINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2015. 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

Prutkay Zoltán

Szabó Balázs

Audit Bizottság tagjai

Székely Gábor (Audit Bizottság elnöke)

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Társaság elérhetőségei

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

Telefon: +36-1-346-8869

Fax: +36-1-346-8868

Web: www.appenninn.hu

Társaság jogásza

Kapolyi Ügyvédi Iroda

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

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	8-44

Eredménykimutatás	Jegyzet	2015	2014
Folytatódó tevékenységek			
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	6	4 581 949	4 618 165
Ingatlan üzemeltetési költségek	7	-1 640 370	-1 881 942
Nettó bérleti díj bevételek		2 941 579	2 736 223
Adminisztrációs költségek	9	-352 294	-318 204
Személyi jellegű ráfordítások	10	-35 902	-29 285
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	-25 977	-125 065
Bruttó működési eredmény (EBITDA)		2 527 406	2 263 669
Goodwill értékvesztés	18	-3 473 264	-552 586
Értékcsökkenés és amortizáció	22	-16 763	-13 027
Működési eredmény (EBIT)		-962 621	1 698 056
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	20	-374 121	-213 942
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	20	678 368	-2 206 817
Kamatbevétel	11	87 951	33 019
Kamat ráfordítások	12	-1 335 247	-1 593 505
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	13	4 334 465	-615 448
Adózás előtti eredmény		2 428 795	-2 898 637
Jövedelemadó	14	-1 227 460	158 027
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből		1 201 335	-2 740 610
Megszűnő tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységből	15	0	41 578
Tárgyévi eredmény		1 201 335	-2 699 032
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN			
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		1 167 121	-2 699 032
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	31	34 214	0
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben	16	3,42	-8,03
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	16	0,00	0,10

Mérleg – Eszközök	Jegyzet	2015.12.31	2014.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	18	2 149 186	5 622 448
Egyéb immateriális javak		3 133	7 892
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	20,21	58 920 000	60 950 000
Tárgyi eszközök	22	70 864	81 782
Halasztott adó eszközök	34	52 670	60 249
Egyéb pénzügyi eszközök	23	1 090 591	0
Befektetett eszközök összesen		62 286 444	66 722 371
Készletek		3 737	3 715
Vevő és egyéb követelések	24	1 049 828	1 949 438
Adott kölcsönök	24	0	1 612 336
Elhatárolások	25	90 167	124 916
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26	418 769	503 989
Forgóeszközök összesen		1 562 501	4 194 394
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	27	64 272	834 889
Eszközök összesen		63 913 217	71 751 654
Mérleg - Tőke és források		2015.12.31	2014.12.31
Jegyzett tőke	28	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	29	10 081 366	10 081 366
Visszavásárolt saját részvények	30	-2 370 330	-2 643 620
Felhalmozott eredmény		1 296 357	-599 103
A Társaság részvényeseire jutó tőke		20 857 876	18 689 126
Nem ellenőrző részesedések	31	741 962	0
Tőke és tartalékok összesen		21 599 838	18 689 126
Hitelek	32	33 689 163	43 700 471
Kötvénytartozás	33	1 806 688	304 964
Bérlői letétek	34	770 976	797 160
Halasztott adó kötelezettségek	35	2 787 609	1 894 665
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		39 054 436	46 697 260
Szállítók és egyéb kötelezettségek	36	1 495 492	3 506 782
Rövid lejáratú hitelek	32	1 294 250	1 820 602
Adó kötelezettségek	37	201 543	243 959
Passzív elhatárolások	38	267 658	641 792
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		3 258 943	6 213 135
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	27	0	152 133
Kötelezettségek összesen		42 313 379	53 062 528
Tőke és források összesen		63 913 217	71 751 654

Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve

EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2014. január 1-én	11 850 483	10 081 366	2 480 778	-2 792 588	21 620 039	0	21 620 039
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	0	0	-2 699 032	0	-2 699 032	0	-2 699 032
Saját részvény vásárlás	0	0	0	3 823 591	3 823 591	0	3 823 591
Saját részvény értékesítés	0	0	0	-3 674 623	-3 674 623	0	-3 674 623
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	-380 849	0	-380 849	0	-380 849
Egyenleg 2014. december 31.	11 850 483	10 081 366	-599 103	-2 643 620	18 689 126	0	18 689 126
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	0	0	1 167 121	0	1 167 121	34 214	1 201 335
Tulajdonosi részesedés értékesítésének eredménye	0	0	731 640	0	731 640	707 748	1 439 388
Saját részvény vásárlás	0	0	0	1 615 547	1 615 547	0	1 615 547
Saját részvény értékesítés	0	0	0	-1 342 257	-1 342 257	0	-1 342 257
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	-3 300	0	-3 300	0	-3 300
Egyenleg 2015. december 31.	11 850 483	10 081 366	1 296 357	-2 370 330	20 857 876	741 962	21 599 838

	Jegyzet	2015	2014
Adózás előtti eredmény		2 428 795	-2 857 059
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	20	-678 368	2 280 539
Nem realizált év végi devizaátértékelés		-18 722	-225 816
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	20	374 121	213 942
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye		0	17 170
Értékcsökkenés		15 677	182 939
Vevő értékvesztés	24	299 247	127 849
Hitel elengedés	32	-3 458 065	0
Goodwill értékvesztés	18	3 473 262	552 586
Értékvesztés feloldás	24	-48 352	580 750
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	19	-2 002 743	347 671
Kamat ráfordítások		1 335 247	1 526 279
Követelések és egyéb forgóeszközök változása		224 589	-1 821 171
Aktív időbeli elhatárolások változása		34 749	180 633
Készletek változása		-22	226
Kötelezettségek és elhatárolások változása		558 429	2 606 196
Bérlői letétek változása	34	-21 521	296 614
Fizetett nyereségadó		-197 168	32 720
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		2 367 507	4 042 068
Nettó pénztbeáramlás leányvállalati részesedés értékesítésekor	23	348 794	0
Nettó pénztbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	19	557 034	18 398
Részesedés kivezetése		0	5 052
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	20	-255 904	-1 036 795
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele		0	56 672
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	20,27	486 288	1 736 830
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		1 136 212	780 157
Kötvénykibocsátás	33	1 500 000	0
Pénztbeáramlás adott kölcsönök törlesztéséből	24	1 876 486	0
Hitteltörlesztés	32	-5 276 059	-2 771 543
Pénzügyi lízing visszafizetése		0	-194 742
Saját részvény vásárlás	30	1 615 548	-2 087 750
Saját részvény értékesítés	30	-1 345 556	1 963 900
Fizetett kamat		-1 959 357	-1 859 501
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-3 588 938	-4 949 637
Pénzeszközök változása	26	-85 220	-127 411
Pénzeszközök az év elején	26	503 989	631 400
Pénzeszközök az év végén	26	418 769	503 989

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	2015. december 31.		2014. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Lehn Consult AG	12 176 011	33,36	15 189 386	41,61
Saját részvények	2 814 280	7,71	2 746 946	7,53
E-Milorg Kft.	10 800 000	29,59	17 946	0,05
Közkezhányad	10 709 709	29,34	18 545 722	50,81
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 2015-ben	Jegyzett tőke 2014-ben
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	11 656 873	11 591 349
E-Office Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	2 235 565	2 222 999
W-GO 2000 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	95 810	95 271
Appennin - BP 1047 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	79 842	79 393
Bertex Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	64 193	63 832
Appennin Logisztikai Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	15 968	15 879
Appennin Solaris Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	15 968	15 879
Curlington Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	9 900	9 845
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	9 581	9 527
Appennin Angel Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	15 968	-
2015-ben a konszolidációs körből kikerülő vállalkozások				
Kranservice Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Gépbérbeadás	-	15 879
Mikepércsi út 132 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	-	9 527
K85 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	-	9 527

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 nehézgépbérbeadási tevékenységét is).

Ingatlanok besorolása

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

- Befektetési célú ingatlanok közé azokat soroljuk melyeket a Csoport jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és 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 2015. december 31-én és 2014. 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 vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

Tárgyi eszközök hasznos élettartama

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

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készülnek. A módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők hozamelvárását tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra. Az időszaki pénzáram a kihasználatlan területek nélküli jövedelem csökkentve az ingatlan működtetésével és karbantartásával 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 („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, amelyek valós értéken kerültek bemutatásra.

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

Üzleti kombinációk

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

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

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

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

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

A függő ellenérték valós értékében bekövetkező, értékelési időszaki kiigazításnak nem minősülő változás későbbi elszámolása a függő ellenérték besorolásán múlik. A saját tőkeként besorolt függő ellenérték nem kerülhet átértékelésre a későbbi beszámolási időpontokban és a későbbi rendezése a saját tőkén belül kerül elszámolásra. A követeléseként vagy kötelezettségeként 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 becslést számol el azokra a tételekre, amelyek elszámolása még nem történt meg. Ezeket a becslést 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 belől 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 Csoport jelentős befolyással bír, és amely nem minősül sem leányvállalatban, sem közös vezetőségű 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 tartottként vannak besorolva, amely esetben az elszámolás az IFRS 5 Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszünt tevékenységek standard alapján történik. Az equity-módszer értelmében a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása a társult vállalkozásban meglévő befektetést kezdetben beszerzési értéken jeleníti meg, majd kiigazításra kerül a Csoportnak a társult vállalkozás eredményében és átfogó eredményében való részesedésének megfelelően. Amennyiben a társult vállalkozás veszteségeinek Csoportra eső része meghaladja a Csoport társult vállalkozásban lévő 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 különbözet az érdekeltség eladásából származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor figyelembe vételre kerül. Továbbá, a Csoport a korábban a társult vállalkozással kapcsolatban az átfogó eredményben elszámolt összegeket azonos alapon számolja el azzal a módszerrel, amely akkor lenne szükséges, ha a társult vállalkozás közvetlenül kivezetné a kapcsolódó eszközöket és kötelezettségeket. Így, egy társult vállalkozásra vonatkozó veszteség illetve nyereség összegét, amely korábban az egyéb átfogó eredménybe lett besorolva és az eredménybe kerülne átvételre a kapcsolódó eszközök vagy kötelezettségek kivezetésekor, a Csoport a saját tőkéből az eredménybe csoportosítja át (mint átsorolási módosítás), amint a társult vállalkozásban lévő jelentős befolyását elveszíti.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások –
Jegyzetek a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz
2015. december 31.
Minden adat EUR-ban amennyiben nincs másképp jelölve



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 egy éven belül befejezett értékesítési tranzakciónak való minősítés várható.

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

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

Árbevétel elszámolása

Az árbevételt a kapott vagy járó ellenérték valós értékén kell értékeln. 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 hasznót. Minden ettől eltérő lízingügylet operatív lízingnek tekintendő.

A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követelésként kerülnek elszámolásra a Csoportnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Csoport nem rendelkezett pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 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 eszközökből származó gazdasági előnyök érvényesülnek. Az operatív lízing keretében felmerülő függő bérleti díjak költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor felmerülnek.

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

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

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

Azon befektetési célú ingatlanok esetén, amelyekre az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok szerint valós érték modell került alkalmazásra, az feltételezhető, hogy értékesítésként kerülnek megtérülésre a halasztott adó kiszámítása szempontjából. A halasztott adó kötelezettséget illetve halasztott adókövetelést az alapján kell meghatározni, hogy az az értékesítésen keresztül fog megtérülni. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok az IAS 40-el összhangban valós értéken kerülnek bemutatásra, azon 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 értékkeléssel 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 kivezetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk a nettó egyéb bevétel/ráfordítás soron.

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

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

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

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

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

Céltartalékok

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

Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok

Besorolás kötelezettségként vagy tőkeként

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

Tőkeinstrumentumok

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

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

Hitelek és kölcsönök

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

Hitelek és kölcsönök kivezetése

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

Saját részvények

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

Hitelfelvételi költségek

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

Bérlői letétek

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

Devizás ártértékelések

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérlegfordulónapon 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.

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

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

A Csoport önkéntesen nem változtatta meg 2014-ben alkalmazott számviteli politikáit 2015-re.

Az alábbiakban részletezzük a fordulónapot követően hatályba lépő IFRS-ek és IFRIC-ek változásainak hatását a Csoport pénzügyi kimutatásaira. A fordulónapon ismert folyamatban levő IFRS-ek és IFRIC-ek változásainak várható hatását részleteiben nem elemezzük, mivel azok nincsenek jelentős hatással a pénzügyi kimutatásokra és azok elhagyása nincs hatással a beszámolót felhasználók döntéseire.

A következő standardokat és értelmezéseket (ideértve azok módosításait is) hatályosulnak 2015. üzleti év során

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

Egyes standardok 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 3, IFRS 13 és IAS 40) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a módosításokat 2015. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni),

IFRIC 21 "Terhek" – az EU által elfogadva 2014. június 13-án (hatályba lép 2014. június 17-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A meglévő standardok fenti módosításai nem vezettek a Csoport számviteli politikáinak módosításához, illetve nincsenek jelentős hatással a Csoportra.

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:

IFRS 11 (Módosítás) "Közös szerveződések" – Közös tevékenységekben való érdekeltségek megszerzésének számvitele – az EU által elfogadva 2015. november 24-én (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

IAS 1 (Módosítás) "Pénzügyi beszámolók bemutatása" – Közzététel kezdeményezése – az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lép 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 – az EU által elfogadva 2015. december 2-án (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 – az EU által elfogadva 2015. november 23-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

IAS 19 (Módosítás) "Munkavállalói juttatások" – Meghatározott juttatási programok: a munkavállalók által fizetett hozzájárulások – az EU által elfogadva 2014. december 17-én (hatályba lép a 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.),

IAS 27 (Módosítás) "Egyedi pénzügyi kimutatások" standard – Tőke módszer az egyedi pénzügyi kimutatásokban – az EU által elfogadva 2015. december 18-án (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

Egyes standardok 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, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a módosításokat 2015. február 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni),

Egyes standardok módosítása "IFRS-ek továbbfejlesztése (2012-2014 években)" – az EU által elfogadva 2015. december 15-én. Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen a következő standardokat érintően (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 és IAS 34) történt módosítás, elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a módosításokat 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni).

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

IFRS 9 "Pénzügyi instrumentumok" (hatályba lép 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard fogja felváltani a jelenlegi IAS 39-es standardot. Ezt a standardot – a 2014. évi módosítások szerint – 2018. január 1-jével kell először kötelezően alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a Csoport jelenlegi vizsgálatai szerint olyan pénzügyi instrumentumokkal nem rendelkezik, amelyek besorolása vagy értékelése megváltozik jelentős tennivaló, illetve lényeges hatás a besorolással és az értékeléssel összefüggésben nem várható a pénzügyi kimutatásokra.

Az IFRS 9 újragondolta a pénzügyi instrumentumok értékvesztését is, bevezetve a várható értékvesztés modellt. Az objektív alapokra helyezkedő, felmerült (már megtörtént) értékvesztéssel szemben a várható értékvesztés lesz a meghatározás alapja. A várható értékvesztés modell az értékvesztések elszámolásának (bekövetkezésének) idejét időben közelebb hozza. Az elfogadott modellben szerepel az egyszerűsített módszer, amely egyes pénzügyi eszközök (pl. vevőkövetelések, illetve ehhez hasonló instrumentumok) kapcsán megengedi, hogy a komplex szabályokat helyett mást alkalmazzon a gazdálkodó. Ez a megoldás várhatóan nagyon közel áll majd ahhoz a módszerhez, amelyet a gazdálkodó ezen instrumentumai kapcsán most is alkalmaz. Mivel a gazdálkodó pénzügyi instrumentumai között messze a legnagyobb súlyt ezek az instrumentumok képezik, nem várható, hogy lényeges számszaki hatása lesz majd az áttérésnek, azonban annak kiszámítása még folyamatban van.

Az IFRS 9 újraszabályozta a fedezeti számvitelt is, mely szerint jóval több kapcsolat (közgazdasági jelenség) fog megfelelni a fedezeti számvitel alkalmazási feltételeinek, illetve a korábbi megfelelési feltételeken lazít (hatékonyság mértéke, hatékonyság létezésének a bizonyítása). A Csoport nem alkalmazza a fedezeti számviteli szabályokat, így e változtatás nem lehet hatással a pénzügyi kimutatásokra.

Az IFRS 9 standard EU-s befogadása sem történt még meg, illetve a Csoport nem tervezi, hogy a befogadás után előrehozza az alkalmazás dátumát.

IFRS 14 "Szabályozói Halasztott Elszámolások" (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot,

IFRS 15 "Vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel" (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A standard koncepcionális változásokat fogalmaz meg a bevétel elszámolásának a módszertanáról. A standard kötelező alkalmazása 2018. január 1. Egy sor standard és értelmezés hatályon kívül kerül a módosítás okán:

- IAS 18 Bevételek
- IAS 11 Beruházási szerződések
- IFRIC 13 Vásárlói hűségprogramok
- IFRIC 15 Ingatlan létrehozására vonatkozó szerződések
- IFRIC 18 Eszközök átvétele az ügyfelektől
- SIC 31 Reklámszolgáltatást is magában foglaló barterek.

Az IFRS 15 olyan bevételekre hozott létre egy egységes modellt, amelyek szerződésekből fakadnak. A standard egységes, öt lépéses modell segítségével határozza meg azt, hogy mikor és mekkora összegben kell a bevételeket megjeleníteni. Ez a standard explicit elvárásokat fogalmaz arra a helyzetre, ha több elemet egyszerre ruháznak át a vevőre. Az IFRS 15 a bevétel elszámolásának időzítésére két módszert ismer: az adott időpontban és az adott idő alatt elszámolt bevételt. Az IFRS 15 standard azzal kapcsolatosan is elvi szabályokat hoz létre, hogy mi történjen a szerződés megszerzésével és – máshol ki nem mutatott – nyújtásával kapcsolatos költségekkel.

A Csoport előzetes számításai szerint az IFRS 15 által előírt módosítások lényeges hatással nem fognak járni a Csoport pénzügyi kimutatásaira, mert a jelenlegi termékeinek és szolgáltatásainak a bevételelszámolását a standardban foglalt elvek szerint jelenítette meg eddig is. A végleges számításokat a Csoport 2016. üzleti évre végzi el, hogy alkalmas legyen arra, hogy az esetleges 2017-es bevezetést zökkenőmentesen végrehajtsa.

[A standardot az EU még nem fogadta be, illetve a Csoport nem tervezi, hogy a standardot a kötelező alkalmazás előtt használná.](#)

IFRS 16 "Lízingek" (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A Lízingek standard gyökeresen megváltoztatja a lízingek számviteli kezelését, főszabály szerint minden lízingelt elem megjelenik eszközként a lízingbevevőnél a mérlegben, a hozzá kapcsolódó lízingdíj fizetési kötelezettséggel együtt. Az operatív lízing kategória lényegében eltűnik. A lízingbeadó számviteli elszámolásai tartalmukban nem változnak, de a lízingek besorolása igen. Az új standard – a gyökeres változtatáson túlmenően – az értékelés szabályait is módosítja és szélesebb körben engedélyezi változó elemek beleszámítást a lízingdíjakra. Változik emellett a lízing definíciója is és bizonyos korábbi kapacitás lekötésre vonatkozó szerződések nem lesznek lízingek. A standot 2019-től kötelező alkalmazni. A Csoport jelenleg vizsgálja milyen változásokat okozhat a standard a pénzügyi kimutatásiban. A standardot az EU még nem fogadta be.

IFRS 10 (Módosítás) "Konzolidált pénzügyi kimutatások", IFRS 12 (Módosítás) "Egyéb gazdálkodó egységekben lévő érdekeltségek közzététele", és IAS 28 "Pénzügyi befektetések társult vállalatokban" – Befektető egységek: a konszolidációs kivétel alkalmazása (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

IFRS 10 (Módosítás) "Konszolidált pénzügyi kimutatások" és IAS 28 (Módosítás) "Pénzügyi befektetések társult vállalatokban" – Eszközök eladása, illetve átadása a Befektető és annak társult vagy közös vezetőségű vállalata között (hatályba lépése a tőkemódszerre irányuló projekt lezárulásáig ismeretlen),

IAS 12 (Módosítás) "Nyereségadó" – Nem realizált veszteségekre vonatkozó halasztott adó eszközök elszámolása (hatályba lép a 2017. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek portfóliójára vonatkozó fedezeti elszámolás még nem került szabályozásra, mivel az EU által sincs még elfogadva a rendelet.

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport egyedi pénzügyi kimutatásait. Kivételt képez ez alól az IFRS 9 és IFRS 16 alkalmazása, amely jelentős hatást gyakorolhat a Csoport egyedi pénzügyi kimutatásaira, amelyet 2016-ban a Csoport elemezni fog.

6. Szegmens információk (folytatódó tevékenységek)

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

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2015-re vonatkozóan

2015. december 31.	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Kereskedelmi ingatlan bérbeadás	Összesen
Szegmens profit				
Bérleti díj bevétele	3 740 769	758 349	82 831	4 581 949
Egyéb bevételek/ráfordítások	38 953	-53 738	-11 192	-25 977
Működési költség	-1 338 445	-296 780	-5 145	-1 640 370
Értékcsökkenés	-10 054	-6 711	0	-16 763
Szegmens profit	2 431 223	401 121	66 494	2 898 839
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	-218 068	-156 258	-13 870	-388 196
Kamatráfordítások és pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-1 059 232	-241 810	-34 205	-1 335 247
Kamatbevételek és pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 582 529	2 841 058	-1 171	4 422 416
Szegmens eredmény	3 283 913	2 803 686	17 247	5 597 812
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0	0	-374 121	-374 121
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	850 805	-172 437	0	678 368
Üzleti vagy cégérték leírása	-3 473 264	0	0	-3 473 264
Adózás előtti eredmény	548 364	2 358 790	-504 816	2 428 795

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2014-re vonatkozóan

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

7. Működési költségek (folytatódó tevékenységek)

Üzemeltetési költségek	2015	2014
Közüzemi díjak	-769 033	-795 383
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	-566 630	-608 644
Építményadó	-166 830	-204 473
Vevő értékvesztés	-87 966	-215 041
Javítás, karbantartás	-20 884	-11 551
Ingatlan biztosítási költségek	-16 061	-14 182
Őrzés, védelem	-112	-117
Egyéb működési költségek	-13 348	-32 551
Ingatlanhoz kapcsolódó költségek	-1 640 370	-1 881 942

A vevő értékvesztések minden esetben az ingatlanok bérlőivel szembeni bérleti vagy továbbszámlázott üzemeltetési költségekkel eredő követelések után a tárgyidőszakban elszámolt értékvesztések összegét prezentálják.

8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése (folytatódó tevékenységek)

	2015	2014
Kapott bírság, kötbér	161 342	0
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	82 247	12 205
Elévült kötelezettség	5 377	18 542
Térítés nélkül kapott eszköz	2 355	2 370
Kapott késedelmi kamat	0	236
Egyéb bevételek	25 342	29 703
Egyéb bevételek	276 664	63 056
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	-211 281	-117 813
Fizetett késedelmi kamat	-18 111	-26 781
Illetékek	-1 944	0
Bírság, kötbér	-167	-26 251
Egyéb ráfordítások	-71 137	-106
Egyéb ráfordítások	-302 640	-170 951
Összesen	-25 977	-107 895

Az egyéb követelésekre elszámolt értékvesztéssel kapcsolatos információk a 24. megjegyzésben találhatóak további információk.

9. Adminisztrációs költségek (folytatódó tevékenységek)

	2015	2014
Könyvviteli szolgáltatás díj	-131 672	-83 513
Bankköltség	-66 523	-36 866
Ügyvédi, jogi költség	-37 108	-26 954
Üzletviteli tanácsadás és PR	-26 180	-13 299
Tőzsdei értékpapírdíjak	-14 623	-79 919
Informatikai szolgáltatás	-6 255	-5 029
Telefonköltség internet díj	-5 011	-10 294
Hatósági díjak, illetékek	-1 817	-6 224
Irodaszer, anyagköltség	-1 743	-2 010
Gépjármű bérlet és üzemanyag költség	0	-528
Egyéb költségek	-61 362	-53 568
Adminisztrációs költségek	-352 294	-318 204

10. Személy jellegű ráfordítások (folytatódó tevékenységek)

Tárgy évben 35.902 EUR (2014: 29.285 EUR) személy jellegű ráfordítás merült fel a munkabérekkel és a kapcsolódó bérjárulékokkal kapcsolatban. Tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 3 fő volt (2014-ben 4 fő).

11. Kamatbevételek (folytatódó tevékenységek)

	2015	2014
Banki kamat	936	26 824
Egyéb kamatok	87 015	6 195
Kamatbevételek összesen	87 951	33 019

12. Kamatráfordítások (folytatódó tevékenységek)

	2015	2014
Bankhitelek kamata	-1 210 460	-1 304 890
Egyéb kamat	-124 787	-255 622
Összes ráfordításként elszámolt kamat	-1 335 247	-1 560 512
Pénzügyi lízing kamata	0	-32 993
Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen	-1 335 247	-1 593 505

13. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai (folytatódó tevékenységek)

	2015	2014
Hitel elengedés	3 462 218	0
Leányvállalatok értékesítésének eredménye	2 002 743	-330 501
Devizás árfolyam veszteség	-1 130 496	-267 777
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei és (ráfordításai)	4 334 465	-267 777

A Csoport a 2015-ös üzleti év során sikeresen átszuktúrálta hitelportfólióját (további részletes információk a 32. megjegyzésben találhatóak). Az átstrukturálás keretében 3 462 218 € összegű banki hitel elengedésre kerül. Az átstrukturálás keretében a svájci frank hitelek € alapúra lettek átcserélve, a devizanem konvertálás egyszeri árfolyamvesztéség elszenvetésével járt.

2015-ös üzleti év során értékesített leányvállalatok eredményének részletes levezetésére vonatkozó információkat a 19. megjegyzés tartalmazza..

14. Nyereségadók (folytatódó tevékenységek)

Az alkalmazott adómértékek a következők:

	2015	2014
Társasági adó	-105 463	-24 213
Helyi iparüzési adó	-77 024	-81 448
Halasztott adó bevétel / ráfordítás (-)	-1 044 973	263 688
Nyereségadók összesen:	-1 227 460	158 027

	2015. december 31.	2014. 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%

	2015. december 31.	2014. december 31.
IFRS szerinti adózás előtti veszteség (-) / nyereség	2 428 795	-2 898 637
Kalkulált társasági adó (anyavállalati tao kulccsal)	242 880	-289 864
Iparüzési adó	77 024	81 448
Halasztott adó hatás	907 556	0
Egyéb	0	50 389
Nyereségadó	1 227 460	-158 027

A Csoportba tartozó társaságok adóhatásánál nyilvántartott elhatárolt társasági adó veszteség pozíciója 17 505 186 € 2015. december 31-én, amelyre 13 561 752 € értékvesztés került elszámolásra a vezetőség jövőbeli felhasználásra vonatkozó becslései alapján.

15. Megszűnő tevékenység

A Csoport a 2014. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak elkészítése során az eladás alatt álló Kranservice Zrt. számaint kezelte megszűnő tevékenységként. A tárgyévben a leányvállalatok értékesítése nem minősült megszűnő tevékenységnek, aminek következtében a 2015-ös év vonatkozásában nem kerülnek bemutatásra információk

Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységből	2014
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	247 112
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-181 725
Nettó bérleti díj bevételek	65 387
Adminisztrációs költségek	-41 083
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	36 133
Bruttó működési költségek (EBITDA)	60 437
Működési eredmény (EBIT)	60 437
Kamatbevétel	8 303
Kamat ráfordítások	-4 066
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	-15 123
Adózás előtti eredmény	49 551
Nyereség adók	-7 973
Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységből	41 578

Megszűnő tevékenységből származó cash-flow	2014
Működési tevékenységből származó nettó pénzbeáramlás	218 510
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzbeáramlás	0
Pénzügyi műveletekből származó nettó pénz kiáramlás	-176 932
Nettó pénzáramlás	41 578

16. Egy részvényre jutó eredmény

	2015	2014
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény folytatódó tevékenységből	1 167 121	-2 740 610
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény megszűnő tevékenységből	0	41 578
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	34 097 756	34 137 504
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (EUR centben)	3,42	-8,03
Egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből (EUR centben)	0,0	0,1
Hígított törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	34 097 756	34 137 504
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény folytatódó tevékenységből (EUR-ban)	3,42	-8,03
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény megszűnő tevékenységből (EUR-ban)	0,00	0,10

17. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2015	2014
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	20 857 876	18 689 126
	2014 darab	2013 darab
Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon	36 500 000	36 500 000
	EUR-ban	EUR-ban
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	0,57	0,51

18. Üzleti vagy cégérték (goodwill)

	2015. december 31.	2014. december 31.
Bekerülési érték	8 063 280	8 063 280
Halmozott értékvesztés	-5 914 094	-2 440 832
Év végi egyenleg	2 149 186	5 622 448
Bekerülési érték		
Év eleji egyenleg	8 063 280	9 606 912
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett tételek	0	-1 543 632
Év végi egyenleg	8 063 280	8 063 280
Halmozott értékvesztés		
Év eleji egyenleg	-2 440 832	-1 888 246
Tárgyévben elszámolt értékvesztés	-3 473 262	-552 586
Halmozott értékvesztés összesen	-5 914 094	-2 440 832

*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 3,473,262 EUR értékű értékvesztésről döntött (2014: 552 586 EUR), mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke.

[Az üzleti kombinációk keretében felvett üzleti vagy cégértékekkel kapcsolatos információk](#)

	2014.12.31	Értékvesztés 2015-ben	2015.12.31
Appennin - BP 1047 Zrt.	437 238	0	437 238
W-GO 2000 Zrt.	2 567 311	-2 567 311	0
E-Office Zrt. (Budapest, Páva utca 8.)	322 170	0	322 170
E-Office Zrt. (Visegrádi utca 110-112.)	294 637	0	294 637
E-Office Zrt. (Budapest, Mérleg u. 4)	107 235	0	107 235
E-Office Zrt. (XI. Budapest, Kelénhegyi út 43)	1 885 124	-905 951	979 173
Appennin Logisztikai Zrt.	8 734	0	8 734
Összesen	5 622 448	-3 473 262	2 149 186

[Az üzleti vagy cégértékek fordulónapi értékelésével kapcsolatos eljárások és feltételezések](#)

Az alábbi értékelés és változók bemutatása az üzleti vagy cégértékek fordulónapi értékelésével kapcsolatos eljárásokról és feltételezésekről, valamint az ezekkel kapcsolatos érzékenységvizsgálatról szól, és a társaság vezetésének legjobb tudomása szerint készült.

A Cash-Flow bevétel értékénél a Csoport árnövekedési elvárása 2- 10%-volt, az ingatlanok környezeti adottságától függően.

A költség szintet a Társaság a 2015. évi adatok alapján becsülte, és tartósan 2%-os megtakarítást prognosztizált. A Csoport a várakozását az üzemeltetési és energia beszerzés méret hatékonyságával indokolja.

A Csoport figyelembe vette minden egyes ingatlanhoz a hitel tőke és kamattörlesztéseket.

A Csoport figyelembe vette 2015. 12. 31-én fennállóan, minden ingatlanhoz rendelve a Csoport egyéb (nem ingatlan) követelés jellegű eszközeinek és egyéb (nem banki hitel jellegű) idegen forrásokat (mint szállítói tartozások, csoporton belüli finanszírozás), és ezeket, mint a teljes finanszírozási háttérrel figyelembe vette a megtérülő érték számításakor.

A Csoport az Ötödik év végével kiszállási értéket becsült. A kiszállási érték becslése az 5. év végén realizált költségek, kamatok és tőke törlesztés után fennmaradó pénzegyenleg mint hozam és befektetés elvárt megtérülő érték hányadosaként készített becslést. Az elvárt hozam szintet a Csoport 5 év múlva minimálisan 3%-ra becsülte, a középértéket 4%-ban határozta meg, és lehetnek olyan esetek amelyek ezt meghaladják, de 5,5%-felé nem fog lépni. A Csoport az átlagos középértéket minden egyes pénztermelő egység esetére egységesen alkalmazta.

A várakozásokat a Csoport jelenértékre számította, az alkalmazott komplex diszkont ráta 3,3% volt minden egyes cash-flow termelő év tekintetében.

A Csoport a további években felhalmozódó szabad cash-flow terhére beruházásokat tervez és az idegen tőke saját tőke arányt az új befektetésekhez igénybe vett újabb hitelek miatt nem fog változni, ezért a szabad cash-flow-kat 2015- 2020 viszonylatában azonos WACC –al diszkontálta. A diszkont ráta számításához a Csoport 2015. év végi forrás állományát vette figyelembe, és ez megegyezett az összehasonlító csoportban alkalmazott idegen forrás 85%-os rátájával.

BP 1047

Az Ingatlan, mint pénztermelő egység teljes cash-flow-ját növekedés nélkül és 4%-os 5. év végi kilépési értékkel a Társaság a legpesszimistább elvárások alá helyezve úgy találta, hogy a Goodwill érték térülése erősen biztosított. Id. alábbi táblázat. A befektetés megtérülő értékének számításakor a Társaság épített a költség racionalizálás éves 2%-os megtakarítására.

A BP 1047 Ingatlanra a Goodwill tesztben a maradvány értékre elvart 12%-tól nem térülne, amit a Társaság nem tart valószínűnek, hogy bekövetkezne. A növekedési tényező is kizárható a GW változásból, amennyiben a Társaság szabad CF eredménye nem romlik akkor a GW térülése megalapozott. A Társaság becslései szerint a BP 1047-es ingatlan bérleti díjai 1-5 év távlatában csökkenni egyáltalán nem fognak, a bérleti díj egységenkénti értékét 20- 60%-os növekedést reálisan elképzelhetőnek tart. A BP 1047-es ingatlan értékelésekor a növekedést kizárva is a GW érték alátámasztott

Logisztika- Vár

A Logisztika- Vár útnál a maradvány érték „0” esetében is térül a GW, ezért a pénztermelő egységet a Társaság további változókra tesztelte. A befektetés megtérülő értékének számításakor a Társaság épített a költség racionalizálás éves 2%-os megtakarítására.

A növekedést 1%-os értékre változtatva és 100%-os elvart hozam esetére tesztelt hozam elvárás mellett is biztosítva a GW térülése, a Gw értékének az alábbiak szerint kalkulált megtérülése jelentős cash-flow változás mellett is biztosítva van.

Páva utca

A Páva utcai ingatlan pénztermelő képességének értékelésekor a Társaság jelentős piaci ár várakozással kalkulált, ami 1-5 évben belüli 50%-os várakozást jelent. A befektetés megtérülő értékének számításakor a Társaság épített a költségracionalizálás éves 2%-os megtakarítására. A befektetés megtérülő értékének számításakor a Társaság épített a költségracionalizálás éves 2%-os megtakarítására. A Páva utca ingatlanjához rendelt GW értékének tesztelésekor a GW érték ezen feltétele mellett térült

Ingatlan pénztermelő képességében a növekedés kizárása a kieső cash-flow-k jelenértéke miatt a GW térülésére hatással lesznek. A növekedés 4%-os csökkenésével (azaz 6%-os értéknél) a GW érték térülése jelentősen csökkent, vagy megszűnt. A Maradványérték számításnál az elvart hozam 1%-os növekedése esetében a GW érték nem alátámasztott.

Visegrádi Utca

A Visegrádi utca ingatlanjára a Társaság 3%-os elvart bevétel növekedéssel számolt. A befektetés megtérülő értékének számításakor a Társaság épített a költség racionalizálás éves 2%-os megtakarítására.

A növekedés nélkül a társasághoz rendelt GW térül. A növekedésre nem érzékeny az ingatlan pénztermelő egysége.

Mérleg utca

A Mérleg utca ingatlanjára alapozott üzleti cash-flow érték összetevői alátámasztják a GW érték térülését. A Társaság az ingatlanhoz 10%-os növekedési rátával számolt. A befektetés megtérülő értékének számításakor a Társaság épített a költség racionalizálás éves 2%-os megtakarítására.

Mérleg utca ingatlanjára sem a növekedési cash-flow sem a maradvány érték elvárás nem tekinthető érzékeny változónak, ugyanis az ingatlan egy éves átlagos szabad cash-flow –ja 150%-osan fedezi az ingatlanhoz rendelt Goodwill értéket.

Kelenhegyi út

A Társaság 2015ben végrehajtott jelentős beruházásával optimalizálta az ingatlan bérbeadási keretrendszerét, 1-3- éves bérleti szerződéseket kötött. A Társaság a Kelenhegyi úton lévő ingatlan által képviselt pénztermelő egységhez 2%-os bevétel növekedési várakozást rendelt. A befektetés megtérülő értékének számításakor a Társaság épített a költség racionalizálás éves 2%-os megtakarítására.

Az ingatlan egységhez rendelt Cash-flow érték megtérülése az egy képzett értéket meghaladja, ezért 2015. 12. 31-el a Társaság 905 952 EUR Goodwill értékvesztést elszámolt.

Kelenhegyi út ingatlan cash-flowja mind a növekedési paramétertől, mind az elvart hozam változástól érzékenyen változik. Ezért az ingatlan piaci prosperálásában bekövetkező bármely csekély változás GW leírást fog eredményezni.

Az üzleti vagy cégértékek fordulónapi értékelésével kapcsolatos bizonytalanságok

Az üzleti vagy cégértékekkel kapcsolatos, az előzőekben ismertett feltételezések a vezetés legjobb becslésein alapulnak. Ugyanakkor tekintettel a a becslési eljárásokkal kapcsolatos nagyfokú bizonytalanságokra, amennyiben a tényleges piaci

kondíciók és feltételek jelentősen eltérnek a jelenlegi feltételezésekben foglaltaktól, előfordulhat hogy az üzleti vagy cégértékek fordulónapi értéke nem fog megtérülni a jövőben.

19. Üzleti kombinációk

Értékesített lányvállalatok 2015-es üzleti év során:

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

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

	Mikepércsiút132 Kft.	K85 Kft.	Kranservice Zrt.
Tárgyi eszközök	0	0	530 188
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	0	2 300 000	0
Halasztott adó eszközök	0	0	7 282
Befektetett eszközök összesen	0	2 300 000	537 470
Vevő és egyéb követelések	81 393	42	25 009
Elhatárolások	0	0	438
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	1 666	14 666	11 563
Forgóeszközök összesen	83 059	14 708	37 010
Eszközök összesen	83 059	2 314 708	574 480
Bérlői letétek	4 663	0	106 075
Halasztott adó kötelezettségek	0	149 756	0
Hitelek	411 846	1 623 545	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	416 509	1 773 301	106 075
Szállítók és egyéb kötelezettségek	7 320	60 927	24 888
Adó kötelezettségek	60	20 265	1 807
Rövid lejáratú hitelek	0	73 110	0
Passzív elhatárolások	6 552	5 359	641
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	13 932	159 661	27 336
Források összesen	430 441	1 932 962	133 411
Értékesített nettó eszközök	-347 382	381 746	441 069
Leányvállalatok értékesítéséből származó veszteség			
Kapott ellenérték	9 523	106 973	2 540 570
Értékesített követelések	0	0	178 891
Értékesített nettó eszközök	-347 381	381 745	441 068
Az értékesítésen realizált veszteség (-)/nyereség	356 904	-274 772	1 920 611

A Csoport a leányvállalatok értékesítésén nettó 2 002 743 € eredményt realizált a 2015-ös üzleti év folyamán.

Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítések

Pénzben és pénz-egyenértékesben kapott ellenérték	9 523	106 973	2 540 570
Csökkentve: Pénz és pénz-egyenértékesek átadott értéke	-1 666	-14 666	-11 563
Összesen	7 857	92 307	2 529 007

A Csoport a Kranservice értékesítéséhez kapcsolódóan XXX € összegű előleget kapott a vételárból a 2014-es üzleti év folyamán, aminek következtében a tárgyévi tényleges pénzbefolyás ezen előleg összegével módosítva értelmezendő.

20. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

[Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:](#)

	2015	2014
Nyitó érték	60 950 000	64 360 000
Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás	255 904	1 036 795
Ingatlan értékesítés	-600 000	-1 939 591
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-200 000	-260 409
Leányvállalt értékesítéséből eredő kivezetés	-2 300 000	0
Valós értékhez kapcsolódó módosítás	814 096	-2 246 795
Záró érték	58 920 000	60 950 000

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

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	2015. december 31.	2014. december 31.
Budapest, Bélg utca 3-5.	"B" kategóriás irodaház	11 000 000 EUR	10 500 000 EUR
Budapest, Visegrádi utca 110-112	"B" kategóriás irodaház	4 800 000 EUR	4 600 000 EUR
Budapest, Páva utca 8.	"B" kategóriás irodaház	4 900 000 EUR	4 870 000 EUR
Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztikai ingatlan	620 000 EUR	600 000 EUR
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	Logisztikai ingatlan	2 500 000 EUR	2 900 000 EUR
Budapest, Hattyú utca 14.	"B" kategóriás irodaház	13 100 000 EUR	13 700 000 EUR
Budapest, Schweidel utca 3.	Logisztikai ingatlan	2 300 000 EUR	2 150 000 EUR
Budapest, Egyenes utca 4.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 130 000 EUR
Budapest, Mérleg utca 4.	"B" kategóriás irodaház	9 000 000 EUR	8 700 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 200 000 EUR	1 200 000 EUR
Budapest, Kerepesi út 85.*	Kereskedelmi ingatlan	0 EUR	2 300 000 EUR
II. Bp. Alkotmány u. 21.**	Kereskedelmi ingatlan	0 EUR	800 000 EUR
1105 Budapest Bánya u.	"B" kategóriás irodaház	1 800 000 EUR	2 600 000 EUR
XI. Budapest, Kelénhegyi út 43.	"B" kategóriás irodaház	6 500 000 EUR	4 900 000 EUR
Záró érték		58 920 000 EUR	60 950 000 EUR

* 2015. üzleti év során az ingatlan tulajdonoló leányvállalat értékesítésének keretében került kivételre a könyvekből. A leányvállalat értékesítésével kapcsolatos információk a 19. megjegyzésben kerülnek bemutatásra.

** 2015. üzleti év során a Csoport eladta az ingatlan egy részét, melynek könyv szerinti értéke 600 000 EUR volt a vételár 225 879 EUR, így az értékesítésen elért veszteség 374 121 EUR.

Iroda	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Üresedési ráta (%)	Behajth atalansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Budapest, Hattyú utca 14.	13 100 000	7 815	9,0	13,0	24,0	1,0	8,0
Budapest, Bég utca 3-5.	7 600 000	5 693	12,5	12,0	6,2	1,0	8,0
Budapest, Bég utca 4.	3 400 000	1 694	10,5	11,0	0,0	1,0	8,0
Budapest, Páva utca 8.	4 900 000	3 532	9,0	9,0	1,2	1,0	8,5
Budapest, Visegrádi utca 110-112	4 800 000	3 385	7,0	10,0	0,0	1,0	7,8
Budapest, Mérleg utca 4.	9 000 000	3 320	16,3	14,5	0,0	1,0	7,8
X. Budapest, Bánya utca 20.	1 800 000	6 050	3,2	3,5	23,0	1,0	8,5
XI. Budapest, Kelénhegyi út 43.	6 500 000	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 (%)	Behajth atalansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Nagykanizsa, Vár utca 12.	620 000	1 844	2,6	3,3	4,4	1,0	10,0
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 500 000	6 024	3,6	3,5	0,0	1,0	9,5
Budapest, Schweidel utca 3.	2 300 000	6 574	3,4	3,0	3,2	1,0	9,5
Budapest, Egyenes utca 4.	1 200 000	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

Teljes ingatlan portfólió súlyozva	Fordulónapi érték (€)	Nettó bérbeadható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Átlagos üresedési ráta (%)	Átlagos behajth atalansági ráta (%)	Átlagos becsült hozam (%)
Összesen	58 920 000	51 733	7,93	8,10	6,35	1,00	8,60

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 Csoport független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. A becslést készítő 2014. 2015. évben a Jones Lang LaSalle Kft. Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest.

Szenzitivitás vizsgálat: a hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére

2015. december 31.

Szenzitivitás elemzés

	7.7%	8.2%	8.7%
A hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére	4 536 840	0	5 126 040

2014. december 31.

Szenzitivitás elemzés

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

22. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
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
Növekedés	0	5 717	0	5 717
Csökkenés	0	0	0	0
Egyenleg 2015.12.31-én	0	406 926	0	406 927

Értékcsökkenés	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
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
Értékcsökkenési leírás	0	-16 635	0	-16 635
Egyenleg 2015.12.31-én	0	-336 063	0	-336 063

Nettó érték

Egyenleg 2014.12.31-én	0	81 782	0	81 782
Egyenleg 2015.12.31-én	0	70 864	0	70 864

23. Egyéb pénzügyi eszközök

	2015. december 31.	2014. december 31.
Lehn-nel szembeni követelés éven túli része	1 090 591	0
	1 090 591	0

A Csoport tárgyévben értékesítette a W-GO Zrt. részesedését 40%-át, a vételárat 10 év alatt fizeti meg a vevő amely számlák fizetési határideje 2025.03.31. Az összeget diszkontálva mutatja ki a Csoport az alkalmazott diszkontráta 3%.

24. Vevő és egyéb követelések

	2015. december 31.	2014. december 31.
Vevő követelések	338 151	394 632
Egyéb követelések	711 677	1 554 806
	1 049 828	1 612 336

A Csoportnak előző évben 1 612 336 EUR Lehn consulting AG-val szemben fennálló kölcsön tartozása a mérleg 2014.12.31-i oszlopában külön soron kerül kimutatásra. Az előző évben a Lehn Consulting részére folyósított kölcsön tárgyévben visszafizetésre került

Vevő értékvesztések

	2015. december 31.	2014. december 31.
Nyitó egyenleg	-237 010	-109 161
Növekedés	-87 966	-237 010
Csökkenés	48 352	109 161
	-276 624	-237 010

Bruttó vevő követelések lejáratkorosítása

	2015. december 31.	2014. december 31.
Nem lejárt vevő követelések	97 535	0
< 30 nap	140 046	118 482
30-60 nap	50 744	85 278
60-90 nap	10 077	21 907
> 90 nap	316 371	405 975
	614 774	631 642

Egyéb követelések

	2015. december 31.	2014. december 31.
Kölcsönök	364 928	367 653
Adók	120 108	149 797
Üzletrész értékesítéséből eredő követelés	157 533	0
Előlegek	27 778	36 987
Saját részvény értékesítéséből származó követelés	0	953 539
Egyéb	41 330	46 830
Egyéb követelések összesen	711 677	1 554 806

A Csoport tárgyévben értékesítette a W-GO 2000 Zrt.-ben lévő részesedésének 40%-át. A vételár tárgyévre eső része kiszámlázásra került és mint üzletrész adásvételből eredő követelés kerül bemutatásra.

. Az adott kölcsönök fordulónapi egyenlegét és a főbb információkat a következő tábla tartalmazza:

Cégnév	Tőke 2015.12.31.	Kamat 2015.12.31.	Kamat mértéke	Lejárat
Building Cleaning	191 620	2 899	5%	2016.11.01
Mikepércsi út 132 Kft.	63 970	7 590	jegybanki alapkamat + 1,5 %	folyamatos
WBO Zrt.	141 701	0	jegybanki alapkamat + 1,5 %	folyamatos
Hattyúház társasház	167 587	0	-	-
Egyéb	11 331	3 609	-	-
Adott kölcsönök Bruttó	576 209			
Elszámolt értékvesztés	-211 281			
Adott kölcsönök Nettó	364 928			

25. Elhatárolások

	2015. december 31.	2014. december 31.
Bérleti díj bevételek elhatárolása	18 448	13 599
Költségek elhatárolása	64 879	102 542
Kamat bevétel elhatárolása	6 839	8 775
Összesen	90 167	124 916

26. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2015. december 31.	2014. december 31.
Pénztár	77 070	46 627
Bankszámla egyenlegek	341 699	457 362
	418 769	503 989

27. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

	2015. december 31.	2014. december 31.
Kranservice Zrt. eszközei	0	574 480
Debrecen, Mikepércsi út 132. ingatlan	0	260 409
Appennin Solaris eszközei	64 272	0
Összesen	64 272	834 889

Kapcsolódó kötelezettségek	0	152 133
-----------------------------------	----------	----------------

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

Értékesítésre tartottnak minősített eszközök változásai:

Nyitó egyenleg 2014.12.31	834 889
Kranservice értékesítés	-574 480
Appennin Solaris ingatlan értékesítés	-260 409
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	200 000
Értékvesztés	-135 728
Záró egyenleg 2015.12.31	64 272

28. Jegyzett tőke

	2015 (ezer db)	2014 (ezer db)
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészesvények	36 500	36 500

	2015. december 31.	2014. december 31.
December 1-én	11 850 483	11 850 483
December 31-én	11 850 483	11 850 483

29. Tartalékok

	2015. december 31.	2014. december 31.
Részvénykibocsátáshoz kapcsolódó ázsió	10 081 366	10 081 366
Átváltási tartalék	817 797	817 797
Tartalékok összesen	10 899 163	10 899 163

Részvénykibocsátáshoz kapcsolódó ázsió

	2015. december 31.	2014. december 31.
December 31-én	10 081 366	10 081 366
December 31-én	10 081 366	10 081 366

30. Visszavásárolt saját részvények

	Törzsrészvények (EUR-ban) 2015.12.31.	Törzsrészvények (EUR-ban) 2014.12.31.
Nyitó érték	2 643 620	2 792 588
Részvény vásárlás	1 342 258	3 371 597
Részvény értékesítés	-1 615 548	-2 041 724
Halasztott fizetéssel értékesített saját részvény	0	-898 091
Kötelezettségek ellentételezéseként átadott saját részvény	0	-580 750
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken	2 370 330	2 643 620
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	0	777 932

31. Nem ellenőrző részesedések

	2015. december 31.	2014. december 31.
Év eleji egyenleg	0	0
Részesedés a tárgyévi átfogó eredményből	34 214	0
W-GO Zrt. részesedésének 40%-nak értékesítésekor keletkezett NCI	707 748	0
Év végi egyenleg	741 962	0

A Csoport a W-GO Zrt.-ben lévő 100%-os részesedéséből 40%-ot értékesített tárgyévi decemberében.

A W-GO Zrt. 2015. évi eredménye 2 081 335 EUR. A részesedés értékesítését követően a tárgyévi eredmény 85 534 EUR, melyből 40%, 34 214 EUR jut a nem ellenőrző részesedésre.

A W-GO Zrt. saját tőkéje 2015.12.31-én 1 854 904 EUR, melyből a nem ellenőrző részesedésre 741 962 EUR jut.

32. Hitelek

A Csoport hiteleit a 2015.12.31-re vonatkozóan az alábbi tábla tartalmazza:

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2015. december 31.
ERSTE Bank	2025. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	3,50%	EUR	5 500 000
ERSTE Bank*	2023. dec.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	
ERSTE Bank*	2025. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	
ERSTE Bank*	2023. dec.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	26 785 021
ERSTE Bank*	2024. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	
ERSTE Bank*	2024. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	
OTP Bank	2023. jún.. 30.	1 havi EURIBOR	2,75%	EUR	0
K&H Bank	2023. júl.. 5.	FIX	1,70%	HUF	1 042 044
FHB Bank	2023. szept.. 20.	6 havi EURIBOR	2,50%	EUR	565 781
Orgovány és Vidéke takarékszövetkezet "F.A."	2023. jún.. 15.	3 havi BUBOR	2,50%	HUF	353 817
Takarékbank Bank	2021. máj.. 17.	3 havi EURIBOR	3,40%	HUF	395 655
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	0
Sberbank (volt: Volksbank)	2018. jan.. 30.	3 havi EURIBOR	5,50%	EUR	0
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	152 244
Takarékbank Bank	2021. márc.. 31.	3 havi BUBOR	3,00%	HUF	113 194
Összesen					34 907 757
Éven belüli törlesztő részlet					1 294 250

A Csoport kedvező feltételekkel váltotta euró alapúra hitelfortfóliójának utolsó svájci frank hitelét. A Csoport 5,5 millió euró összegű hitel-megállapodást kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel projekthitelének refinanszírozására, amelyhez további 3 millió eurónyi önerőt biztosítottak a tőzsdei cégcsoport fő tulajdonosai részben a Csoport szeptemberben lezárt kötvénykibocsátása keretében. A hitelátstrukturálás 6,5 millió euróval csökkenti a Csoport banki hitelállományát.

A bankok számára biztosítékként jelzálogjog van bejegyezve az ingatlanokon. A viselt hitelekhez kapcsolódó deviza és kamatkockázatot a 39. megjegyzésben mutatjuk be.

A Csoport hitelei 2014.12.31-re vonatkozóan:

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2014. december 31.
CIB Bank	2017. ápr.. 18.	3 havi CHF LIBOR	3,00%	CHF	11 285 974
ERSTE Bank	2023. dec.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	10 871 517
ERSTE Bank	2025. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	4 902 950
ERSTE Bank	2023. dec.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	4 394 305
ERSTE Bank	2024. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	3 942 452
ERSTE Bank	2024. márc.. 31.	3 havi EURIBOR	2,50%	EUR	3 629 889
OTP Bank	2023. jún.. 30.	1 havi EURIBOR	2,75%	EUR	1 720 412
K&H Bank	2023. júl.. 5.	FIX	1,70%	HUF	1 150 513
FHB Bank	2023. szept.. 20.	6 havi EURIBOR	2,50%	EUR	630 589
Orgovány és Vidéke takarékszövetkezet "F.A." Takarékbank Bank	2023. jún.. 15.	3 havi BUBOR	2,50%	HUF	390 100
OTP Bank	2021. máj.. 17.	3 havi EURIBOR	3,40%	HUF	464 964
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	253 163
Sberbank (volt: Volksbank)	2018. jan.. 30.	3 havi EURIBOR	5,50%	EUR	215 660
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	172 780
Takarékbank Bank	2021. márc.. 31.	3 havi BUBOR	3,00%	HUF	139 357
OTP Bank	2023. aug.. 30.	FIX	2,50%	HUF	0
Összesen					44 164 625
Éven belüli törlesztő részlet					1 820 602

Hitelt nyújtó vállalkozás	Lejárat	Kamat	Devizanem	2015. december 31.	2014. december 31.
Lehn Consult AG	Határozatlan	5,0%	CHF	75 656	74 840
Lehn Consult AG - kötvény	2017. febr. 26.	5,0%	HUF	0	476 357
Lehn Consult AG	Határozatlan	3,6%	EUR	0	50 500
Lehn Consult AG	Határozatlan	5%	HUF	0	577 344
Lehn Consult AG	Határozatlan	3,6%	HUF	0	92 096
Egyéb kapott kölcsönök	Határozatlan			0	390 275
				75 656	1 661 413

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

33. Kötvénytartozás

A Csoport kötvénytartozása 2015.12.31-én: 1.806.688 (2014:304.964). A Csoport tárgyévben kötvénykibocsátást hajtott végre. A kibocsátott kötvények főbb tulajdonságait az alábbi táblázat tartalmazza:

Kötvény elnevezése:	Appennin Nyrt. kamatozó EURO kötvény
Kötvény rövid neve:	Appennin Nyrt. EUR kötvény
Kötvény névértéke:	10.000,- EUR
Kötvény darabszáma:	150,-
Össznévérték:	1.500.000,- EUR
Forgalomba hozatal módja:	jegyzés
Forgalomba hozatal jellege:	zártkörű (Tpt. 14. § (1) c) pont)
Jegyzési időszak:	2015. szeptember 2. – 2015. szeptember 10.
Futamidő:	3 év (2015. szeptember 11. - 2018. szeptember 10.)
Kötvény lejárat:	2018. szeptember 10. napja
Kamat mértéke:	évi 7,5 %
Kamatfizetés időpontja:	évente, minden év szeptember 10. napján
Kötvény előállítás:	dematerializált
Átruházási korlátozás:	nincs
Értéknapi:	2015. szeptember 11.
Kibocsátás célja:	Pótlólagos tőkeforrásbevonása
Kibocsátási program:	Nincs

A 2014-ben kibocsátott kötvényekre vonatkozó főbb tulajdonságokat a következő táblázat tartalmazza:

Kötvény elnevezése:	Appennin Nyrt. kamatozó kötvény
Kötvény névértéke:	10.000,- HUF
Kötvény darabszáma:	15.000
Össznévérték:	150.000.000,- HUF
Forgalomba hozatal módja:	zártkörű
Forgalomba hozatal jellege:	dematerializált
Futamidő:	3 év (2014. február 26. - 2017. február 26.)
Kötvény lejárat:	2017. február 26.
Kamat mértéke:	5%
Kamatfizetés időpontja:	minden naptári évének február 26. napján
Kötvény előállítás:	dematerializált
Átruházási korlátozás:	Nincs
Értéknapi:	2014. február 26.
Kibocsátás célja:	pótlólagos tőkeforrás bevonása

34. Bérleti letétek

Bérleti letétek	2015. december 31.	2014. december 31.
Egyenleg az év elején	797 160	632 215
Növekedés	780	346 708
Leányvállalat értékesítésekor kikerült egyenleg	-4 691	-24 044
Csökkenés	-22 273	-157 719
Egyenleg az év végén	770 976	797 160

35. Halasztott adó

	2015. december 31.		2014. december 31.		
Halasztott adó eszközök		52 670		60 249	
Halasztott adó kötelezettségek		-2 787 609		-1 894 665	
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)		-2 734 939		-1 834 416	
Halasztott adó eszköz (kötelezettség)	Egyenleg 2015. december 31-én	Változás	Egyenleg 2014. december 31-én	Változás	Egyenleg 2013. december 31-én
Elhatárolt veszteség	406 452	110 389	516 841	-27 555	489 286
Követelésekre elszámolt értékvesztés	23 215	603	23 818	-23 818	0
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beleértve a fejlesztési tartalékokat is)	-3 712 839	416 997	-3 295 842	-330 234	-3 626 076
Eredménybe elszámolandó követelés/kötelezettség	279 616	-1 571	278 045	71 509	349 554
Elhatárolt nem realizált árfolyamvesztés adóhatása	280 725	385 817	666 542	64 161	730 703
Egyéb	-12 108	-17 751	-23 820	33 796	9 976
Nettó halasztott adó követelés (kötelezettség)	-2 734 939	894 484	-1 834 416	-212 141	-2 046 557

36. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2015. december 31.	2014. december 31.
Szállítói kötelezettségek	603 598	738 453
Egyéb kötelezettségek	891 894	2 768 329
	1 495 492	3 506 782

Egyéb kötelezettségek:

	2015. december 31.	2014. december 31.
Üzletrész vételár kötelezettség	252 724	260 831
Kamatkötelezettség	243 583	0
Saját részvénnyel fizetendő kötelezettség	216 963	215 744
Üzletrész vételár kötelezettség - Lehn Consulting	44 723	206 421
Előlegek	32 206	12 479
Kölcsönök	17 032	4 605
Egyéb adók	598	5 673
Elszámolási számla	92	3 390
Kranservice üzletrész eladására folyósított előleg	0	1 905 460
Értékpapír vásárlással kapcsolatos kötelezettség	0	108 192
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	0	1 587
Egyéb kötelezettségek	83 973	43 947
	891 894	2 768 329

Az kimutatott 252.724 EUR üzletrész vételár kötelezettség a Tavig Kft. és a Curlington Kft. megszerzésekor keletkezett. A Tavig Kft. esetében a vételár 1.700.000 db részvény volt, a Curlington Kft.-nél 7.247 eFt.A Csoport leányvállalata (E-Office Zrt.) a Building Cleaning Kft-vel szembeni kötelezettségeit részvény transzferrel kívánja teljesíteni, a tranzakció fordulónapig nem valósult meg.

37. Adó kötelezettségek

	2015. december 31.	2014. december 31.
Tárgyévi adókötelezettségek		
ÁFA kötelezettség	128 153	153 619
Társasági adó kötelezettség	42 501	86
Építményadó kötelezettség	14 988	74 737
Helyi iparüzési adó kötelezettség	8 707	15 517
Egyéb adókötelezettség	7 193	0
Összesen	201 543	243 959

38. Passzív elhatárolások

	2015. december 31.	2014. december 31.
Költségek, ráfordítások elhatárolása	189 461	269 528
Fizetendő kamatok elhatárolása	55 105	345 088
Térítés nélküli eszköz elhatárolása	18 278	14 227
Bevételek passzív elhatárolása	4 814	0
Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	12 949
	267 658	641 792

39. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

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

Tétel	2015	2014
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett összeg	0	0
Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok	0	41 324
Kapcsolt vállalkozásoktól járó kamatok	0	5 906
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	1 405 212	1 876 486
Kapcsolt féllel szembeni követelés saját részvény tranzakcióból	0	0
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	72 905	1 477 559

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

40. Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

	2015 (eHUF/év/fő)	2014 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (6 fő)*	300	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	400	400

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

41. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Bérleti díj kockázat:

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

Devizakockázat:

Mivel a Csoportnak 2013-ban a funkcionális pénzneme az EUR lett, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódhat. Az Appennin Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2013-ban megvalósított sikeres átstrukturálását követően. A Csoport ezzel jelentős lépést tett, hogy összhangot teremtsen a bérleti díjbevételei és finanszírozása között. 2015. decemberében az egyik leányvállalat CHF alapú hitele EUR alapú hitelre lett konvertálva, ezáltal megszűnt az utolsó CHF alapú hitel is.

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

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységét:

2015	Árfolyamok EUR/HUF	Hatás a tárgyévi eredményre EUR-ban
103,19%	323,12	73 104
100,00%	313,12	0
96,81%	303,12	-73 104

2014	Árfolyamok EUR/HUF	FT/CHF	Hatás a tárgyévi eredményre EUR-ban
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

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek (36 790 101 EUR 2015. december 31-én és 45 826 037 EUR 2014. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2015. december 31-én hitelei után átlagosan 3,0 % hitelkamatot fizet.

A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

2015. december 31.

Kamat környezet:	2,5%	3,0%	3,5%
Fizetendő kamat:	201 261	0	-201 261

2014. december 31.

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

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, 2014. és 2015. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2015. és 2014. december 31-re vonatkozóan:

2015. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	2 629 497	9 203 240	31 162 159	42 994 895	7 765 500	35 229 395
Bérlői letétek	0	0	770 976	0	770 976	0	770 976
Szállítók és egyéb kötelezettségek	0	1 495 494	0	0	1 495 494	0	1 495 494
Adókötelezettségek	0	201 503	0	0	201 503	0	201 503
Pénzügyi kötelezettségek	0	4 326 494	9 974 216	31 162 159	45 462 868	7 765 500	37 697 368

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

42. Tőkekockázat kezelése

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

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

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

43. Beszámolási időszakot követő lényeges események

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

44. Konzolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2015. december 31-el végződő üzleti évre vontkozó 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 Csoportok könyvitelére, különösen a számviteli

politika, a könyvviteli elszámolások, a beszámolóképzés 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 elkészítéséért személyében felelős: Papp Lászlóné (regisztrációs szám: 179944).

45. Beszámolók jóváhagyása

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2016. április 14-én megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2015. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport igazgató tanácsa jóváhagyta a Csoport 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.

46. 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, 2016. április 14.

Prutkay Zoltán

Székely Gábor

Igazgató-tanács tagja

Audit bizottság elnök