



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

A 2017.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	8
2.	Számviteli politika.....	9
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	9
2.1.1	A konszolidáció alapja	9
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
2.1.3	Árbevétel	11
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok	14
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	14
2.1.7	Immateriális javak	15
2.1.8	Goodwill	15
2.1.9	Követelések	15
2.1.10	Pénzügyi eszközök	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.12	Céltartalékok	17
2.1.13	Társasági adó és jövedelemadó jellegű adók.....	18
2.1.14	Lízing.....	19
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	19
2.1.16	Bérlők által teljesített letétek.....	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.19	Osztalék	20
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	20
2.1.21	Fordulónap utáni események.....	20
2.2	A számviteli politika változásai	21
2.3	Bizonytalansági tényezők	23
2.3.1	Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme	23
2.3.2	Ingatlanok besorolása	23
2.3.3	Befektetési célú ingatlanok valós értéke	24
2.3.4	Értékcsökkenés és amortizáció	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	28
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	28
5.	Adminisztrációs költségek	29
6.	Személyi jellegű ráfordítások	29
7.	Egyéb működési ráfordítások	30
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége).....	31
9.	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	31
10.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye.....	32
11.	Ingatlanokon végzett beruházások	36

12.	Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség.....	36
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele.....	37
14.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	37
15.	Jövedelemadók.....	38
16.	Egy részvényre jutó eredmény.....	39
17.	Egy részvényre jutó nettó eszközérték.....	39
18.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok.....	40
19.	Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak értékcsökkenése.....	43
20.	Halasztott adó követelések.....	44
21.	Készletek.....	45
22.	Vevőkövetelések.....	45
23.	Egyéb rövid lejáratú követelések.....	45
24.	Rövid lejáratra adott kölcsönök.....	46
25.	Elhatárolások.....	46
26.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes.....	46
27.	Jegyzett tőke.....	47
28.	Visszavásárolt saját részvények.....	48
29.	Tőketartalék.....	48
30.	Felhalmozott eredmény.....	49
31.	Bérlők által teljesített letétek.....	50
32.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek.....	50
33.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek.....	52
34.	Halasztott adókötelezettségek.....	52
35.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	54
36.	Szállítói kötelezettségek.....	54
37.	Saját kibocsátású kötvénytartozások.....	55
38.	Adó, illeték kötelezettségek.....	55
39.	Passzív időbeli elhatárolások.....	55
40.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	56
41.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	56
42.	Szegmens információk.....	57
43.	Kockázatkezelés.....	58
43.1	Tőkekemenedzsment.....	58
43.2	Hitelezési kockázat.....	59
43.3	Piaci kockázat.....	59
43.4	Üzleti kockázat.....	59
43.5	Kamat kockázat.....	60
43.6	Deviza kockázat.....	60
43.7	Likviditási kockázat.....	63
44.	Pénzügyi instrumentumok.....	65
45.	Függő kötelezettségek.....	66
46.	Mérlegfordulónap utáni események.....	66
47.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	67
48.	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	67
49.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	68
50.	Nyilatkozatok.....	68

Konszolidált Mérleg	Jegyzet	2018.12.31.	2017.12.31.
Eszközök		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18	117.820.822	62.990.000
Tárgyi eszközök	19	278.421	72.147
Halasztott adó eszközök	20	44.386	-
Befektetett eszközök összesen		118.143.629	63.062.147
Készletek	21	161.738	-
Vevőkövetelések	22	493.276	159.143
Egyéb rövid lejáratú követelések	23	3.302.286	161.607
Rövid lejáratra adott kölcsönök	24	6.988	7.090
Elhatárolások	25	59.302	71.260
Jövedelemadó követelések		198.875	65.000
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26	2.968.906	8.757.651
Forgóeszközök összesen		7.191.371	9.221.751
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	8	-	245.309
Eszközök összesen		125.335.000	72.529.207
Tőke és források			
Jegyzett tőke	27	15.217.006	13.245.347
Visszavásárolt saját részvények	28	(305.660)	-
Tőketartalék	29	25.645.230	13.618.106
Felhalmozott eredmény	30	21.729.105	5.323.196
A Társaság részvényeseire jutó tőke		62.285.681	32.186.649
Nem ellenőrző részesedések	30	-	-
Tőke és tartalékok összesen		62.285.681	32.186.649
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	32	39.740.555	32.675.643
Bérlők által teljesített letétek	31	826.117	853.195
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	33	8.501.046	-
Halasztott adókötelezettségek	34	4.331.140	1.918.136
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		53.398.858	35.446.974
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	32	7.655.033	1.702.008
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	35	158.814	1.714.939
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	33	95.198	115.817
Kötelezettségek szállítók felé	36	405.002	194.213
Saját kibocsátású kötvény tartozások	37	-	200.000
Adó, illeték kötelezettségek	38	747.850	497.502
Jövedelemadó kötelezettségek		65.566	39.763
Passzív elhatárolások	39	522.998	431.342
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		9.650.461	4.895.584
Kötelezettségek összesen		63.049.319	40.342.558
Tőke és források összesen		125.335.000	72.529.207

A 8-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2018.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	7.006.255	4.933.089
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(2.802.833)	(1.420.286)
Közvetlen fedezet		4.203.422	3.512.803
Adminisztrációs költségek	5	(1.252.527)	(526.990)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(719.054)	(81.359)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	139.202	799.481
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	145.835	(1.018)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	9	484.113	(535.868)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	10	16.040.000	2.458.897
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	11	(18.905)	(562.051)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	12	-	(657.274)
Működési eredmény		19.022.086	4.406.621
Értékcsökkenés és amortizáció	19	(40.541)	(3.332)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	13	692.825	(19.677)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	14	(1.141.805)	(1.094.534)
Adózás előtti eredmény		18.532.565	3.289.078
Jövedelemadók	15	(2.126.656)	(740.810)
Tárgyévi eredmény		16.405.909	2.548.268
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam- különbségek		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		16.405.909	2.548.268
Az eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		16.405.909	2.548.268
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	36,53	6,53
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	36,53	6,53

A 8-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeselek	Saját tőke összesen
Egyenleg 2017. január 1-én	12.893.071	11.229.685	(234.863)	4.319.450	28.207.343	148.095	28.355.438
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	2.548.268	2.548.268	-	2.548.268
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	352.276	2.388.421	234.863	(1.544.522)	1.431.038	(148.095)	1.282.943
Saját részvény vásárlása			(2.839.405)		(2.839.405)		(2.839.405)
Saját részvény elidegenítése			3.074.268	81.824	3.156.092		3.156.092
Tulajdonosi részesedések megszerzésének vesztesége				(1.055.993)	(1.055.993)		(1.055.993)
Tulajdonosi követelés diszkontált érték kivezetése				125.210	125.210		125.210
Nem ellenőrző részesedés megszerzése				148.095	148.095	(148.095)	-
Osztalék				(843.658)	(843.658)		(843.658)
Tőkeemelés ázsióval	352.276	2.388.421			2.740.697		2.740.697
Egyenleg 2017. december 31-én	13.245.347	13.618.106	-	5.323.196	32.186.649	-	32.186.649
Egyenleg 2018. január 1-én	13.245.347	13.618.106	-	5.323.196	32.186.649	-	32.186.649
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	16.405.909	16.405.909		16.405.909
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	1.971.659	12.027.124	(305.660)	-	13.693.123	-	13.693.123
Saját részvény vásárlása			(305.713)		(305.713)		(305.713)
Saját részvény elidegenítése			53		53		53
Tőkeemelés	1.971.659	12.027.124			13.998.783		13.998.783
Egyenleg 2018. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(305.660)	21.729.105	62.285.681	-	62.285.681

A 8-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash- Flow	Jegyzet	2018.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Adózás előtti eredmény		18.532.565	3.289.078
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	18	(16.040.000)	(2.458.897)
Nem realizált év végi deviza átértékelés	13	(314.434)	(77.073)
Értékcsökkenés	19	40.541	3.332
Vevő értékvesztés	22	-	205.716
Halasztott adó	15	(1.877.039)	-
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	8	(484.113)	1.018
Kamat bevételek	14	69.873	(10.594)
Kamat ráfordítások	14	1.071.932	1.105.128
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	23	(3.653.073)	3.394.598
Aktív időbeli elhatárolások változása	25	11.958	(24.886)
Készletek változása	21	(161.738)	-
Kötelezettségek és elhatárolások változása	39	8.524.448	(352.756)
Bérlői letétek változása	31	27.078	(5.670)
Fizetett nyereségadó	15	(249.617)	(740.810)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		7.357.714	4.328.184
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	8	-	(1.018)
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	19	(18.905)	(562.051)
Tárgyi eszköz beszerzések	19	(227.910)	(72.147)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	18	(24.340.822)	(5.009.038)
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	9	1.408.117	9.820.683
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(23.179.520)	4.176.429
Osztalékfizetés	30	-	(843.658)
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	37	(200.000)	(228.378)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	24	102	289.481
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	32	12.702.026	3.378.114
Hiteltörlesztés	32	630.345	(2.716.550)
Saját részvény vásárlás	28	(115.243)	(2.839.405)
Saját részvény értékesítés	28	16.970	3.156.092
Kamat ráfordítások	14	(1.071.932)	10.594
Kamat bevételek	14	(69.873)	(1.105.128)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		11.892.395	(898.838)
Pénzeszközök változása	26	(5.788.745)	7.605.775
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	26	8.757.651	1.151.876
Pénzeszközök az év végén	26	2.968.906	8.757.651

A 8-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

A Csoport székhelye 1062 Budapest, Andrassy út 59.

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

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

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok euro (EUR)-ban értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi euro összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték.

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló az Appeninn Nyrt-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített

társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőketranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérlegfordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett devizaárfolyamon értékeli át. Az átértékelésből származó árfolyam nyereséget, illetve veszteséget nettó módon mutatja ki a tárgyévi eredménykimutatásának pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai soron.

Az EUR-tól eltérő pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – az eltérő pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és az eltérő pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek

rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, pénzügyi bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. Az eltérő pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt eltérő pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. Az árfolyamkülönbségek a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

A Csoport a mérlegfordulónapon érvényes árfolyamon a leányvállalatok forint devizanemben készült éves beszámolóiban szereplő mérlegadatokat az Appeninn Nyrt. által alkalmazott EURO devizanemre kerülnek átváltásra. Az eredménykimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váltjuk át. Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyam-különbséget a tárgyidőszaki eredményben az egyéb pénzügyi bevételek (ráfordítások) eredménnyel szemben jelennek meg.

2.1.3 Árbevétel

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

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

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

Teljesítési kötelezettségek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Csoportnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Csoport várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

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

Bérleti díj bevételek

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

Operatív lízing ügyletek bevételei

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

Ingyen üzemeltetés bevételei

A Csoport rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök- a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízhálózat használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a leányvállalatok kontrollált eszközei. A Csoport kontrollált eszközeinek használati jogát teremt meg a bérlők részére, a bérlők ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevétel alapon térítik meg a Csoport részére. A Csoport a berendezésekhez használt, megvásárolt energiákat (gáz, víz, elektromosság) a berendezésekhez kapcsolódóan beszerzett szolgáltatásnak tekinti, és nem önállóan értékesített anyagoknak. A Csoport önállóan, ingatlan használat nélkül nem értékesít egyetlen ügyfél részére sem energia termékeket. A Társaság leányvállalatain keresztül rendelkezik mindazon tudással, eszközzel és irányítási rendszerrel, ami az ingatlanok üzemeltetési feladatának ellátását jelenti, ezért az üzemeltetési bevételeket a Csoport saját bevételének és teljesítményének tekinti. A Csoport viseli annak kockázatát, hogy a felmerülő üzemeltetési költségek továbbhárításából

származó bevételek esetlegesen nem fedezik az üzemeltetési költségeket, ezért a tranzakció eredeti kötelezettjének számít és nem ügynökének.

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a 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.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

A Csoport eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

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

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

2.1.5 Befektetési célú ingatlanok

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

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

2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport

szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.7 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.8 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1.9 Követelések

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

2.1.10 Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

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

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

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

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

2.1.13 Társasági adó és jövedelemadó jellegű adók

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

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

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

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

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

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

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.14 Lízing

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

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

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

2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.16 Bérlok által teljesített letétek

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

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.19 Osztalék

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

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.21 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- IFRS 17 Biztosítási szerződések (a 2022. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újramegállapítva);
- Az IAS 28 módosításai: Társult vállalkozásokban vagy közös vezetésű vállalkozásokban lévő hosszú távú érdekeltségek (a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni és 2019. január 1-jétől hatályosak, a korábbi alkalmazás megengedett);
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia);
- Az IAS 19 módosításai: Programok módosítása, Megszorítás vagy Elszámolás (azokra a programmódosításokra, megszorításokra vagy teljesítésekre kell alkalmazni, amelyek a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő első éves beszámolási időszak kezdetén vagy azt követően merülnek fel, a korábbi alkalmazás megengedett);
- Éves javítások 2015-2017. évi ciklus (2017 decemberében kibocsátva) - Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokra alkalmazandó).

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

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 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 a számadatok EUR-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben, ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2018. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem EUR-ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamokat alkalmaztuk fordulónapra tekintettel:

Árfolyam típus	2018. december 31.	2017. december 31.	2016. december 31.
Záró	321,51	310,14	311,02
Átlag	318,87	309,21	311,46
Záró és átlag különbség	2,64	0,93	-0,44

2.3.2 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 kerülnek besorolásra, amelyeket a Csoport jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, raktárak és gyárépületek) a Társaság saját célokra nem használja.
- Fejlesztési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra azok az ingatlanok, melyeken a Csoport célja a közeljövőben beruházni és fejleszteni, majd értékesíteni.

2.3.3 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 került megállapításra.

2.3.4 Értékcsökkenés és amortizáció

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2018. december 31-ével végződő évre 40.541 EUR, a 2017. december 31-ével végződő évre 3.332 EUR értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

A Csoport az alábbi leányvállalatokban rendelkezik részesedéssel (szavazati és tulajdoni jogok):

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2018	2017	
Appeninn A59 Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	0%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	0%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Credit Zrt.	Appeninn Nyrt.	0%	100%	1044 Budapest, Váci út 76-80.
Appeninn E-Office Vagyongazdálkodó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Project-BTBG Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	0%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	0%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	0%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Property Vagyongazdálkodó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Üzemeltető Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyongazdálkodó Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyongazdálkodó Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.

2018-ban a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- A Társaság értékesítette az Appeninn Credit Zrt-t üzletrésztét.
- 2018. november 30-án a Társaság megalapította az Appeninn Project K39 Kft-t 3.000 eFt jegyzett tőkével, melyet 2018. december 14-én 3.000 eFt-ért értékesített.
- A Csoport felvásárolta az Appeninn A59 Kft-t (korábbi néven Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft).
- A Csoport 2018-ban alapítással létrehozta az Appeninn Project-BTBG Kft-t, az Appeninn Project-EGRV Kft-t, az Appeninn Project-MSKC Kft-t és az Appeninn BLT Kft-t.

Appeninn Credit Zrt. értékesítése:

A Társaság 2018-ban értékesítette az Appeninn Credit Zrt.-ben lévő 100%-os részesedését. Az értékesített társaság vagyona 245.309 EUR volt, a Társaság az értékesítésen 145.835 EUR nyereséget realizált.

Appeninn Credit Zrt. 100%-os részesedés értékesítése	EUR
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó)	245.309
Részesedés értékesítéséért kapott ellenérték	391.144
Részesedésen realizált nyereség (veszteség)	145.835

Appeninn A59 Kft. megszerzése:

2018 során a Csoport felvásárolta az Appeninn A59 Kft. (korábbi nevén Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.) 100%-os üzletrészét. A felvásárlási árban lévő többlet összeget a Társaság a jövedelemtermelő ingatlanokraallokálta.

adatok EUR-ban	Appeninn 59 Kft. (Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.)
Vevő	Appeninn Nyrt.
Átadott részesedés	100,00%
Részesedés Ellenértéke Eladó fél felé	7.048.719
ebből:	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	7.000.000
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések	40.366
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	46.826
Rövid lejáratú kötelezettségek	(38.473)
Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték	7.048.719
Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:	(7.048.719)
Részesedésen realizált goodwill/ (badwill)	0

2017-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- A Társaság értékesítette a VÁR –Logisztika Zrt. (korábbi néven Appeninn- Logisztika Zrt.).
- A Csoport felvásárolta az Appeninn E-Office Zrt. 1 db részesedését, a Várna 12 Holding Zrt., a Sectura Ingatlanközvetítő Zrt, a VCT78 Ingatlanhasznosító Kft., valamint az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. 100%-os vagyoni betétjét/ részesedését. A Csoport 2017-ben alapítással létrehozta az APPEN-RETAIL Kft.-t.
- A Várna 12 Holding Zrt 2017. december 31-én beolvadt az Appeninn Property Zrt.-be (korábbi néven Appeninn Angel Zrt.).

Vár-Logisztika Zrt. értékesítése:

A Társaság 2017-ben értékesítette a VÁR – Logisztika Zrt.-t (korábbi néven Appeninn Logisztika Zrt.). A Társaság kivezetett eszközértékét, ellenértékét és a realizált eredményt az alábbi táblázat mutatja be. Az értékesített társaság ingatlan vagyona 690 ezer EUR volt. Az értékesítéssel 277 ezer EUR összegben bankhitelek is kikerültek a Csoport mérlegéből. Összevontan az átadott eszközök és kötelezettségek egyenlege 395 ezer EUR volt.

Megszerzett/ Elidegenített társaságban lévő ingatlan	Nagykanizsa, Vár utca 12.		
Eladó	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Lehn Consulting Ag.	Összesen
Vevő	XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Lehn Consulting Ag.	
Szerződés aláírása	2017.11.14		
Átadott részesedés	74%	26%	100%
Részesedés és követelések Ellenértéke Eladó fél felé	293.416	103.179	396.595
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó) ebből:			395.733
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok			690.000
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések			19.814
Adó követelések			4.907
Pénz és pénzeszköz egyenértékes			268
Bankhitelek			(277.781)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			(1.419)
Bérlők letétei			(13.964)
Adó kötelezettségek			(26.125)
Kötelezettségek szállítók felé			23
Nettó eszközérték összesen:			(395.722)
Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:			396.595
Részesedésen realizált nyereség (veszteség)			873
Árfolyamdifferencia			(1.891)
Eredményhatás tárgyidőszaki eredményben			(1.018)

Várna 12 Holding Zrt., a Sectura Ingatlanközvetítő Zrt, a VCT78 Ingatlanhasznosító Kft., valamint az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. megszerzése:

A 2017. évben beszerzett társaságokon az átmeneti értékelések alapján elszámolt veszteség 438 ezer EUR volt. A megszerzett részesedések nettó eszköz értéke a Várna 12 esetében meghaladták a részesedés ellenértékét (9,9 EUR értékben), a Sectura, Appeninn Hegyvidék és a VCT78 esetében a nettó eszköz értékek nem érték el az ellenértéket, ezért veszteség elszámolása történt (veszteség 447 ezer EUR). A megszerzéshez kapcsolódó 2017 évi levezetések az 1. számú mellékletben kerültek bemutatásra.

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda, logisztikai és kereskedelmi ingatlanok bérbeadásával és kapcsolódó üzemeltetési szolgáltatásokkal realizálja. A Csoport ingatlanjait a rövid bérlőközi – üres állás idő jellemzi, valamint az ingatlanok jó pozicionálása miatt a jó minőségű- fizetőképes- bérlő portfólió jellemzi.

A 2017-ben apporttal bekerült Andrassy út 105., a 2018-ban újonnan megszerzett Andrassy út 59. szám alatti ingatlanok, valamint 18 darab SPAR által bérelt kereskedelmi ingatlan bérleti díj bevétele tört évi adatokkal szerepel a teljes éves eredményben.

A Csoport 2017-ben értékesítette két befektetési céllal vásárolt ingatlanát (Budapest Mérleg utca 4. teljes ingatlan és Budapest, Kelenhegyi út 43. bizonyos részeit), valamint egy leányvállalatát (Appeninn Logisztika Zrt.), amely által birtokolt nagykanizsai ingatlan szintén kikerült a Csoport ingatlanportfóliójából. Ezen ingatlanokból a Társaságnak már nem származott bevétele 2018. első félévétől kezdődően.

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Iroda területek bérbeadási bevétele	2.561.330	3.971.989
Logisztikai ingatlan bérbeadása	4.444.925	961.100
Összesen	<u>7.006.255</u>	<u>4.933.089</u>

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

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

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Közüzemi szolgáltatások (áram, víz, gáz/ fűtés hő)	(1.229.499)	(752.633)
Ingatlan üzemeltetési díj (property menedzsment)	(1.042.791)	(369.790)
Építményadó, telekadó	(312.092)	(251.053)
Vevői követelésekre (elszámolt) visszaírt értékvesztések egyenlege	(14.051)	11.968
Javítás, karbantartás	(163.840)	(18.649)
Ingatlan biztosítási költségek	(24.685)	(10.983)
Őrzés, védelem	(15.875)	(18.391)
Egyéb üzemeltetési költségek	-	(10.755)
Összesen	<u>(2.802.833)</u>	<u>(1.420.286)</u>

5. Adminisztrációs költségek

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(223.517)	(170.718)
Bankköltség	(93.768)	(56.182)
Ügyvédi, jogi költség	(354.159)	(80.914)
Üzletviteli tanácsadás, értébecslés, PR	(147.085)	(52.964)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(32.928)	(36.498)
Informatikai szolgáltatás	(13.922)	(6.649)
Telefonköltség internet díj	(11.546)	(4.763)
Hatósági díjak, illetékek	(116.634)	(12.498)
Irodaszer, anyagköltség	(19.325)	(7.900)
Garancia biztosításának díjai	-	(76.573)
Talajterhelési díj	(53.427)	-
Egyéb költségek	(186.216)	(21.331)
Összesen	<u>(1.252.527)</u>	<u>(526.990)</u>

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

6. Személyi jellegű ráfordítások

A Csoport 2017. decembertől - a korábban kiszervezéssel biztosított - ingatlan üzemeltetési tevékenységét saját konszolidációs körbe tartozó céggel látja el. Az Appeninn Üzemeltető Zrt. 16 munkavállalóval kezdte meg tevékenységét.

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Béreköltség	(559.361)	(65.139)
Járulékok	(125.829)	(15.341)
Egyéb személyi jellegű juttatások	(33.864)	(879)
Összesen	<u>(719.054)</u>	<u>(81.359)</u>

A társaság feladata 2017. december 1-től az Appeninn Csoport teljes ingatlan portfóliójának komplex létesítménykezelése és műszaki üzemeltetése. Az új üzletág elindítása a tervek szerint magasabb minőséget és költséghatékonyabb és rugalmasabb működést biztosít a Csoport ügyfelei részére.

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

Létszám adatok	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Átlagos statisztikai létszám (Fő)	23,51	1,72
Záró létszám (fő)	24,00	19,35
ebből:		
Appeninn Üzemeltető Zrt.	17,00	16,00
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	6,00	3,35
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	1,00	-

7. Egyéb működési ráfordítások

A Csoport az egyéb, azaz nem az ingatlan bérbeadásból és üzemeltetésből származó bevételeit egyéb bevétel (ráfordításként) mutatja be. Amennyiben egy-egy tétel az időszaki eredményben kiemelkedően magas, a teljes tárgyidőszaki eredményt meghatározó értékű vagy típusú volt, akkor azt a tételt (vagy tételeket) a fő kimutatásban elkülönítve mutatjuk be. Ebben a pontban a máshova nem sorolt vagy egyéb típusú bevételekből ki nem emelt tételek kerülnek bemutatásra.

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Egyéb bevételek		
Kapott késedelmi kamat	111.840	64.681
Elévült kötelezettség kivezetése	-	202.865
Szerződéstől való elállás miatt kapott bírság kötbér	-	538.116
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	3.422	7.422
Fel nem használt céltartalék feloldása	44.707	77.447
Egyéb bevételek	1.582	100.394
	161.551	990.925
Egyéb ráfordítások		
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	-	(175.164)
Fizetett késedelmi kamat	-	(10.999)
Bírság, kötbér	(5.061)	(5.281)
Egyéb ráfordítások	(17.288)	-
	(22.349)	(191.444)
Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen	139.202	799.481

A Csoport 2016-ban értékesítette saját részvényeit, amelyek késve térültek, ezért a vevő 2017. évben 65 ezer EUR késedelmi kamatot térített. A Csoport szerződéses partnere jogosulatlan szerződéstől való elállása miatt a szerződés feltételeinek nem teljesítése miatt 538 ezer EUR kötbért térített a Csoport részére.

8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége)

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Vár-Logisztika Zrt.	-	(1.018)
Appeninn Credit Zrt.	145.835	-
Összesen	<u>145.835</u>	<u>(1.018)</u>

Az üzleti kombinációk részletes bemutatása a 2.4. pontban történt.

9. Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Befektetési célú ingatlan értékesítési ára	1.408.117	9.820.683
Befektetési célú ingatlan valós értékének kivezetése	(924.004)	(10.100.000)
Ingatlan értékesítéssel kapcsolatban fizetett jutalékok	-	(256.551)
Összesen	<u>484.113</u>	<u>(535.868)</u>

A Csoport 2018-ban értékesítette a 1121 Budapest, Menyét út 5. cím alatti ingatlanát, melyen 484.113 EUR nyereséget realizált.

A Csoport 2017-ben értékesítette két befektetési céllal vásárolt ingatlanát (Budapest Mérleg utca 4. teljes ingatlan és Budapest, Kelenhegyi út 43. bizonyos részeit), mely értékesítésen 535.868 EUR veszteség került elszámolásra.

10. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye

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

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	400.000	
1047 Schweidel utca 3.	200.000	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	1.300.000	
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)		(400.000)
1094 Budapest, Páva u. 8.	200.000	
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	1.400.000	
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	1.300.000	
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	200.000	
18 SPAR üzlet	5.600.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	400.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	600.000	
1062 Budapest, Andrassy út 105.	1.100.000	
1082 Budapest, Üllői út 48.	3.300.000	
2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	200.000	
1147 Budapest, Egyenes u. 4.		(200.000)
1105 Budapest, Bánya utca	200.000	
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	100.000	
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	100.000	
1105 Budapest, Bánya utca	40.000	
Valós érték változások összesen	16.640.000	(600.000)

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

- a használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek
- a JLL Kft. által készített értékbecslésben szereplő Piaci Értékből levezethető fajlagos értékek, megegyeztek a Robertson Hungary Kft. által az egyes ingatlanokra számolt értékével és az értékek az értékelési értékintervallumokon belülre estek

- alkalmazott bérleti díjak megfelelnek az aktuális piaci bérleti díjaknak
- az egyes ingatlanok befektetői „hozamelvárás” - Tőkésítési Ráta és Diszkont Ráta értékbecslésben szereplő Ráták összhangban vannak az egyes ingatlan-típusokra, az elmúlt 12 hónapban megvalósult befektetési üzletkötésekről nyilvánosan megjelent adatokkal.

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

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

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

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

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

Szenzitivitás vizsgálat:

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

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

Ssz.	típus	2018				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzalog	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,					
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	2.150.000	1.700.000	2.150.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 7,5, raktár: 4	1.615.000	1.785.000	8,50%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2.500.000	2.400.000	2.500.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	2.280.000	2.520.000	9,25%	van
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	10.200.000	10.200.000	10.200.000	DCFmodell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	9.690.000	10.710.000	7,50%	van
4	1022 Budapest, Bég u. 4.	iroda	2.400.000	2.900.000	2.900.000	DCFmodell	7,25%	iroda: 11	2.755.000	3.045.000	7,50%	van
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	4.900.000	4.700.000	4.900.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.465.000	4.935.000	8,25%	van
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15.800.000	15.900.000	15.900.000	DCFmodell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	15.105.000	16.695.000	7,50%	nincs
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	7.400.000	6.600.000	7.400.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	6.270.000	6.930.000	8,00%	van
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	4.900.000	5.300.000	5.300.000	DCFmodell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	5.035.000	5.565.000	7,65%	van
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	19.810.000	20.100.000	20.100.000	DCFmodell			19.095.000	21.105.000	8,75%-10%	van
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.600.000	3.500.000	3.500.000	DCFmodell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.325.000	3.675.000	11,50%	van
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	telephely	(250.000)		(250.000)	opciódiszkont			-	-		
12	1062 Budapest, Andrásy út 105.	iroda	3.900.000	3.900.000	3.900.000	DCFmodell	7,00%	iroda: 14	3.705.000	4.095.000	7,50%	nincs
13	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.700.000	16.200.000	18.700.000	összehasonlító			15.390.000	17.010.000		van
14	2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	ipari	1.100.000	1.100.000	1.100.000	DCFmodell	8,50%	iroda: 4	1.045.000	1.155.000	9,00%	van
15	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	900.000		900.000	összehasonlító		raktár: 4,75	-	-		van
16	1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	2.000.000	2.100.000	2.100.000	DCFmodell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	1.995.000	2.205.000	9,00%	van
17	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	1.200.000	1.100.000	1.200.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.045.000	1.155.000	8,25%	van
18	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2.700.000	3.000.000	3.000.000	DCFmodell	8,00%	iroda: 7	2.850.000	3.150.000	8,50%	van
19	1105 Budapest, Bánya utca	iroda	380.000	360.000	380.000	összehasonlító	9,25%	iroda: 6,5	342.000	378.000	9,75%	van
20	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	2.100.000	1.800.000	2.100.000	összehasonlító	7,75%	iroda: 10, raktár: 4	1.710.000	1.890.000	8,00%	van
21	1062 Budapest, Andrásy út 59.	iroda	6.700.000	7.000.000	7.000.000	DCFmodell	6,25%	iroda: 16,12	6.650.000	7.350.000	6,50%	van
22	2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4.	telek	230.000	-	224.624	összehasonlító			-	-		nincs
23	3525 Eger, Vasút u. 1.	telek	760.000	-	291.198	összehasonlító			-	-		nincs
24	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.325.000		2.325.000	összehasonlító	8,00%	iroda:16,90	-	-	8,00%	nincs
					117.820.822							

2017 évi összehasonlító adatok:

ssz.	Befektetési célú ingatlan Város, utca	2017				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-0,5%), Bérleti díj	Kilépési hozam változás teszt: (+0,5%), Bérleti díj változás	Diszkontráta	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelés módszer	Értékelési módszer azonosság	Kilépéskori hozam				Bérleti díj EUR/m2/hó Iroda / Raktár
1	1023 Budapest, Béq u. 3-5.	8 900 000	8 900 000	8 900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,25%	Iroda 12, Raktár 6	8 500 000	9 400 000	7,50%
2	1022 Budapest, Béq u. 4.	3 200 000	3 300 000	3 300 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,25%	Iroda11	3 100 000	3 500 000	7,50%
3	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4 700 000	5 100 000	5 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,40%	Iroda10, Raktár 4,5	4 900 000	5 400 000	7,60%
4	1094 Budapest, Páva u. 8.	4 600 000	4 700 000	4 700 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda9,5, Raktár 6	4 400 000	4 900 000	8,25%
5	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 800 000	3 400 000	3 100 000	<i>*DCF és az Összehasonlító árak számtani átalaga</i>	azonos 2015-tel	11,00%	Iroda 4, Raktár 2, Föld0,5	3 200 000	3 600 000	11,50%
5	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	-	-	850 000	opció diszkont	azonos 2016- tal					
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	14 500 000	14 500 000	14 500 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,50%	Iroda11,5, Raktár6	13 700 000	15 300 000	7,50%
7	1047 Budapest, Schweidel utca 3.	2 300 000	2 300 000	2 300 000	DCF modell	azonos 2016- tal	9,00%	Raktár 3,3	2 200 000	22 500 000	9,50%
8	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	1 000 000	1 100 000	1 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	9,00%	Raktár 4,75	1 000 000	1 200 000	9,50%
9	2051 Biatorbágy, Tormásrét u.2.	820 000	900 000	900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,25%	Iroda4	800 000	900 000	8,50%
10	1105 Budapest, Bánya utca	1 800 000	1 900 000	1 900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,75%	Iroda3,8, Raktár tároló	2 500 000	1 700 000	9,00%
11	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	6 100 000	6 100 000	6 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda12,5, Lakás 8, Tár	6 600 000	7 400 000	8,25%
12	1023 Budapest, Felhévizi u. 24	1 100 000	1 100 000	1 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda 10	1 000 000	1 100 000	8,25%
13	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3 100 000	2 900 000	2 900 000	DCF modell	2017. első értékelés	8,00%	Iroda7	2 800 000	3 100 000	8,50%
14	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	1 900 000	1 600 000	1 750 000	<i>DCF és az Összehasonlító árak számtani átalaga</i>	2017. első értékelés	8,00%	Iroda7,5, Raktár 4	1 500 000	1 700 000	8,50%
15	1121 Budapest, Menyét út 5.	-	-	950 000	Bekerülési érték, Maradványérték	2017. első értékelés	0,00%	nincs	nincs	nincs	0,00%
16	1105 Budapest, Bánya utca	340 000	340 000	340 000	DCF modell	2017. első értékelés	9,25%	Iroda6,5	320 000	340 000	9,75%
17	1044 Budapest, Váci út 76-80.	2 200 000	2 100 000	2 100 000	DCF modell	2017. első értékelés	775,00%	Iroda10, Raktár8,4 egyéb 4,5	2 000 000	2 200 000	8,00%
18	1062 Budapest, Andrássy út 105.	3 400 000	2 200 000	2 800 000	<i>DCF és az Összehasonlító árak számtani átalaga</i>	2017. első értékelés	7,00%	Iroda 9,87, Egyéb 5	2 100 000	2 200 000	7,50%
		62 990 000									

11. Ingatlanokon végzett beruházások

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Ingyetlenen végzett beruházások	(18.905)	(562.051)
Összesen	<u>(18.905)</u>	<u>(562.051)</u>

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

12. Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Appeninn Credit Zrt.	-	(219.662)
Várna 12 Holding Zrt.	-	9.990
Sectura Ingatlankezelő Kft.	-	(94.621)
Appeninn Hegyvidék Kft.	-	(159.473)
VCT78 Kft.	-	(193.508)
Összesen	<u>-</u>	<u>(657.274)</u>

2017-ben az eladási csoportba sorolt Appeninn Credit Zrt. eszközeinek értékvesztésére került sor 219 ezer EUR összegben, valamint az újonnan megszerzett részesedéseken elszámolta a bekerüléskor átvett nettó eszköz érték és a bekerülési érték közti veszteség/ nyereség jellegű különbségeket.

13. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> végződő üzleti évre	<u>2017.12.31-én</u> végződő üzleti évre
Árfolyamnyereség	2.136.789	77.073
Árfolyamveszteség	(1.443.964)	(96.750)
Összesen	692.825	(19.677)

A Csoport a beszámolót érintő árfolyamváltozások hatásaként és egyéb pénzügyi tételekre 2018-ban elszámolt nyeresége - a korábbi évben realizált veszteséghez képest - jelentős volt az EUR árfolyam árfolyammozgásának köszönhetően.

A Csoport a hitelek refinanszírozása során mintegy 977.449 EUR árfolyamveszteséget realizált. Az árfolyamnyereségek között az EUR árfolyamnövekedésének eredményeként a funkcionális pénznemre való átszámítás hatása jelenik meg 1.758.398 EUR összegben.

14. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31.-én</u> végződő üzleti évre	<u>2017.12.31.-én</u> végződő üzleti évre
Kamatbevételek		
Letét és kamatozó betétek kamatai	39	71
Egyéb kapott járó kamatok	151	10.523
	190	10.594
Kamatráfordítások		
Banki hitelek kamatai	(1.025.863)	(1.084.018)
Konsum PE felé fizetendő kamat	(101.634)	-
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(14.498)	(16.666)
Egyéb kamatok	-	(4.444)
	(1.141.995)	(1.105.128)
Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege	(1.141.805)	(1.094.534)

15. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok EUR-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(88.475)	-
Halasztott adó	(1.877.039)	(648.032)
Iparúzési adó	(161.142)	(92.778)
Összesen	(2.126.656)	(740.810)

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az adózandó nyereség alapján került meghatározásra.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok EUR-ban	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	18.532.565	3.289.078
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(1.667.931)	(296.017)
Iparúzési adó	(161.142)	(92.778)
Állandó különbségek	(297.583)	(352.015)
Jövedelemadók összesen	(2.126.656)	(740.810)

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

16. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (EUR)	16.405.909	2.548.268
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	44.913.953	38.996.569
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)	36,53	6,53

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

17. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Nettó eszközérték	62.285.681	32.186.649
Törzsrészvények száma fordulónapon (db)	47.371.419	40.892.545
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,31	0,79

18. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	62.990.000	62.040.000
éves változások:		
Kivezetés befektetési ingatlan értékesítésével	(950.000)	(10.100.000)
1121 Budapest, Menyét út 5.	(950.000)	-
Budapest, Mérleg utca 4. teljes ingatlan	-	(9.200.000)
Budapest, Kelenhegyi út 43. értékesített részek	-	(900.000)
Leányvállalat értékesítésével kivezetett ingatlan	-	(690.000)
Nagykanizsa, Vár utca 12. (Appeninn Logisztika Zrt.)	-	(690.000)
Tárgyidőszakban beszerezett ingatlanok	24.340.822	6.430.777
18 SPAR üzlet	14.500.000	-
1062 Budapest, Andrássy út 59.	7.000.000	-
2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (Beruházás)	224.624	-
3525 Eger, Vasút u. 1. (Beruházás)	291.198	-
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	2.325.000	-
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	-	1.652.180
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	-	1.488.731
1121 Budapest, Menyét út 5.	-	838.331
1105 Budapest, Bánya utca	-	357.210
1044 Budapest, Váci út 76-80.	-	2.094.325
Apportként átvett ingatlanok	15.400.000	2.850.326
1082 Budapest, Üllői út 48.	15.400.000	-
1044 Budapest, Váci út 76-80. illeték kötelezettség	-	109.629
1062 Budapest, Andrássy út 105.	-	2.740.697
Valós érték változása	16.040.000	2.458.897
ebből:		
Valós érték növekmény	16.640.000	3.026.433
Valós érték csökkenés	(600.000)	(567.536)
Változások összesen	54.830.822	950.000
Záró érték	117.820.822	62.990.000

A Csoport jövedelemtermelő eszközportfóliója 2018 során jelentősen bővült, összesen 39 millió EUR értékben, azonban ezen ingatlanok jövedelem termelése csak a második félévben kezdődött el.

- az Ü48 Irodaház apportként lett az Appeninn Csoport tulajdona,
- az Andrassy út 59. szám alatti Andrassy palota az Appeninn A59 Kft. megvásárlásával került a cégcsoporthoz.

A Csoport a befektetési céllal vásárolt, bérbeadással hasznosított, retail-piacon kezdte meg terjeszkedését 2018 tavaszán, amikor megvásárolt 18 kiskereskedelmi ingatlant, amelyeket a SPAR Magyarország bérel.

2017 során a Csoport értékesített három ingatlant összesen 10 790 ezer EUR értékben, továbbá értékesítette az Appeninn Logisztika Zrt. 100%-os üzletrészt. A leányvállalat vagyonával 690 ezer EUR valós értékű ingatlanvagyon került értékesítésre.

A Csoport 2017. évben 9 281,1 ezer EUR értékben (bekerüléskori valós érték) jutott ingatlanhoz. Vásárlással megszerzett ingatlanok értéke 6 431 ezer EUR volt. 2017. évben tőkeemelésben, apportként átvett Budapest, 1062 Andrassy út 105. szám alatti ingatlan értéke 2 850 EUR volt.

Biatorbágy és Eger területén található ingatlanokon a Csoport retail szektorhoz tartozó ingatlanfejlesztését kezdte meg, 2018 során 515 ezer EUR kifizetése megtörtént.

Miskolcon lévő ingatlan 2 325 ezer EUR összegben került be a könyvekbe 2018-ban.

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2017. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatban kerül bemutatásra:

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

Ssz.	Utca, házsám	2017. december 31.	Tárgyévi megszerzés	Tárgyévi eladás	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés	2018. december 31.
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	1.750.000			400.000		2.150.000
2	1047 Schweidel utca 3.	2.300.000			200.000		2.500.000
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	8.900.000			1.300.000		10.200.000
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.300.000				(400.000)	2.900.000
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	4.700.000			200.000		4.900.000
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	14.500.000			1.400.000		15.900.000
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	6.100.000			1.300.000		7.400.000
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	5.100.000			200.000		5.300.000
9	18 SPAR üzlet	-	14.500.000		5.600.000		20.100.000
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	3.100.000			400.000		3.500.000
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	(850.000)			600.000		(250.000)
12	1062 Budapest, Andrássy út 105.	2.800.000			1.100.000		3.900.000
13	1082 Budapest, Üllői út 48.	-	15.400.000		3.300.000		18.700.000
14	2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	900.000			200.000		1.100.000
15	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	1.100.000				(200.000)	900.000
16	1105 Budapest, Bánya utca	1.900.000			200.000		2.100.000
17	1121 Budapest, Menyét út 5.	950.000		(950.000)			-
18	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.100.000			100.000		1.200.000
19	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	2.900.000			100.000		3.000.000
20	1105 Budapest, Bánya utca	340.000			40.000		380.000
21	1044 Budapest, Váci út 76-80.	2.100.000					2.100.000
22	1062 Budapest, Andrássy út 59.		7.000.000				7.000.000
23	2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (Beruházás)		224.624				224.624
24	3525 Eger, Vasút u. 1. (Beruházás)		291.198				291.198
25	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.		2.325.000				2.325.000
Összesen		62.990.000	39.740.822	(950.000)	16.640.000	(600.000)	117.820.822

19. Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak értékcsökkenése

A tárgyi eszközök között a Csoport az Üzemeltetési tevékenységéhez vásárolt járműveket és irodai eszközöket tartja nyilván. A csoport lízingelt autói fedezetül szolgálnak a lízingszerződésből eredő kötelezettségekre.

adatok EUR-ban	Összesen
Bruttó érték	
2016. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	75.479
Csökkenés és átsorolás	
2017. december 31-én	75.479
Növekedés és átsorolás	246.815
Csökkenés és átsorolás	
2018. december 31-én	322.294
Halmazott értékcsökkenés	
2016. december 31-én	-
Éves leírás	3.332
Csökkenés	
2017. december 31-én	3.332
Éves leírás	40.541
Csökkenés	
2018. december 31-én	43.873
Nettó könyv szerinti érték	
2016. december 31-én	-
2017. december 31-én	72.147
2018. december 31-én	278.421

20. Halasztott adó követelések

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

A halasztott adó követelések között 2018. december 31-én a Curlington Kft. halasztott adókövetelés egyenlege került kimutatásra 44.386 EUR összegben.

A Csoport 2018. december 31-én halmozott elhatárolt negatív adóalapja, amelyekkel a halasztott adó kalkulációnál a befektetési célú ingatlanokon elszámolandó halasztott adó kötelezettségek csökkenthetőek voltak. Az elhatárolt negatív adóalapok felhasználási lehetősége a keletkezésük évében hatályos szabály szerinti, a felhasználás sorrendje FIFO.

Veszteségelhatárolások egyenlege társaságonként adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn Property Zrt.	117.143	103.545
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	83.848	9.054
Appeninn E-Office Zrt.	9.841.398	16.551.225
Appeninn Üzemeltető Zrt.	163.320	186.648
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	2.687.092	2.494.112
Curlington Kft.	188.470	249.665
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	263.183	264.760
Appeninn Hegyvidék Kft.	-	132
Felhévíz-Appen Kft.	-	29.052
Appeninn Retail Kft.	3.807	-
Sectura Ingatlankezelő Kft.	-	3.934
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	33.563	-
Appeninn BLT Kft.	18.612	-
Appeninn Project-BTBG Kft.	83.988	-
Appeninn Project-EGRV Kft.	56.340	-
Appeninn Project-MSKC Kft.	48.745	-
Halasztott adókövetelés alapja veszteségelhatárolásból	13.589.509	19.892.127
Halasztott adókövetelés összege veszteségelhatárolásból	1.223.056	1.790.291
Ebből kimutatva mérlegben halasztott adókötelezettség csökkentőként	1.223.056	1.790.291

21. Készletek

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Közvetített szolgáltatások	81.290	-
Egyéb anyagok	80.448	-
Összesen	<u>161.738</u>	<u>-</u>

22. Vevőkövetelések

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	663.713	425.860
Vevőértékvesztés nyitó egyenlege	(266.717)	(305.107)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	(13.846)	(58.424)
Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés	110.126	96.814
Vevő értékvesztések záró egyenlege	(170.437)	(266.717)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>493.276</u>	<u>159.143</u>

23. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók)	265.989	144.962
Adott előlegek	36.297	16.645
PRO-MOT Hungária Kft. üzletrészére fizetett vételár előleg	3.000.000	-
Összesen	<u>3.302.286</u>	<u>161.607</u>

A Csoport adásvételi szerződést kötött a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészenek, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Kft. által történő megszerzésére vonatkozóan, amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok közvetett tulajdoni joga a Csoport érdekeltségi körébe kerül. 2018. december 31-én a tranzakció még nem került lezárásra, a szerződésre kifizetett vételárelőleg 3.000.000 EUR összegben a rövid lejáratú követelések között került kimutatásra.

24. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Mikepércsi út 132 Kft.	108.793	112.463
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(108.793)	(112.463)
Hattyúház Társasház Közösség	6.987	7.090
Összesen	<u>6.987</u>	<u>7.090</u>

25. Elhatárolások

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	39.216	56.171
Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	20.086	15.089
Összesen	<u>59.302</u>	<u>71.260</u>

26. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok EUR-ban	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2017.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár	37.608	11.794
Pénztár EUR	-	700
Bankszámlapénz HUF	1.939.932	373.101
Bankszámlapénz EUR	991.366	8.372.056
Összesen	<u>2.968.906</u>	<u>8.757.651</u>

27. Jegyzett tőke

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

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

Jegyzett tőke	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészvények névértéken:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	13.245.347	12.893.071
Kibocsátás 2017. december 6.	-	352.276
Kibocsátás 2018. április 11.	1.971.659	-
Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR):	15.217.006	13.245.347
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részvények mennyisége (db):		
Nyitó érték (db)	40.892.545	39.800.000
Kibocsátás (db)	6.478.874	1.092.545
Záró érték (db)	47.371.419	40.892.545
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	308,75	308,69
Kibocsátás	328,60	
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	308,73
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték január 1-jén:	4.089.255	3.980.000
Kibocsátás	647.887	109.255
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.089.255

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

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

A Társaság és a KONZUM II Ingatlan Befektetési Alap 2018. április 11. napján apportszerződés keretében megállapodtak abban, hogy az Alap nempénzbeli vagyoni hozzájárulás címén a Társaság rendelkezésére bocsátják a Budapest belterület 36372 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlant. A tranzakció eredményeképpen a Társaság az alaptőkéjét felemelte, egyúttal zártkörűen kibocsátott összesen 6.478.874 darab 100 forint névértékű dematerializált törzsrészvényt. Az Ingatlanon álló, 8.145 m² alapterületű „Ü48 Irodaház” megszerzésével a Társaság ingatlanportfóliója újabb, „A” kategóriás irodaépülettel bővült.

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

28. Visszavásárolt saját részvények

	2018.12.31.-én végződő üzleti évre		2017.12.31.-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	-	-	234.863	2.814.280
Saját részvény vásárlása	305.713	490.513	2.839.405	341.325
Saját részvény értékesítés	(53)	(80.808)	(3.074.268)	(3.155.605)
Záró érték	305.660	409.705	-	-

29. Tőketartalék

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Ázsiós részvénykibocsátás nyitó érték	13.618.106	11.229.685
Ázsiós részvénykibocsátás 2017. december 6.	-	2.388.421
Ázsiós részvénykibocsátás 2018. április 11.	12.027.124	-
Záró érték	25.645.230	13.618.106

A 2018. és 2017. évi ázsiós tőke emelés részleteit a 27. pontban került bemutatásra.

30. Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre	2016.12.31.- én végződő üzleti évre
Nyitó érték	5.323.196	4.319.450	1.296.357
<i>éves változások:</i>			
Tárgyévi eredmény	16.405.909	2.548.268	2.478.061
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	125.210	(125.210)
Tulajdonossal szemben elszámolt részesedések megszerzésének vesztesége	-	(1.055.993)	-
Többségi részesedéssel szembeni átvezetések tőkén belül	-	148.095	723.802
Saját részvény tranzakciók realizált eredménye	-	81.824	(210.648)
Osztalékfizetés	-	(843.658)	-
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték kivezetése	-	-	157.088
Záró érték	21.729.105	5.323.196	4.319.450

2017-ben az Appeninn Nyrt. megvásárolta a Lehn Consulting Ag.-tól az Appeninn E-Office Zrt. 1 db részesedését. A megvásárolt részesedéshez rendelt bekerülési érték 1.056 ezer EUR-ral meghaladta a kisebbségi részesedésekhez – Appeninn E-Office Zrt-ből a kisebbséghez rendelt tőke értékét, ezért a különbségre a Csoport eredménye terhére veszteség elszámolás történt.

	Nettó eszközérték összesen	Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:	Követeléseke n szerzett diszkont	Árfolyam differencia	Eredmény hatás tárgyi-összaki eredményben
Appeninn E-Office Zrt. 1/83 részesedés megszerzése	123 760	(1 183 322)	-	3 569	(1 055 993)

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

A Csoport anyavállalatának 2017. évi közgyűlése a 2016. évi eredménytartalék terhére 844 ezer EUR osztalék fizetéséről döntött.

31. Bérlok által teljesített letétek

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó	853.195	858.865
Új bérbeadási esemény/ új leányvállalat	47.625	194.598
Bérleti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	(74.703)	(186.343)
Leányvállalat értékesítésekor megszűnt tételek	-	(13.925)
Záró érték	826.117	853.195

32. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek

Lízingek

adatok EUR-ban	Lízingdíjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2018.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2017.12.31
Egy éven belül esedékes	85.583	83.133	74.821	65.190
Két és öt éven belül esedékes	300.854	266.506	263.020	240.480
Öt éven túl esedékes részletek	-	-	-	-
	386.437	349.639	337.841	305.670
Finanszírozási költség	(48.596)	(43.969)		
Jelenérték	337.841	305.670	337.841	305.670

Mérlegben kötelezettségként bemutatva:

Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	74.821	65.190
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	263.020	240.480
	337.841	305.670

A Csoport tagvállalata – Appeninn Üzemeltető Zrt. a tevékenységéhez szükséges járműveket lízing szerződés keretében szerezte meg. A szerződések futamideje nem haladja meg az öt évet. A társaság tagvállalata- Appeninn E-Office Zrt. lízing keretében szerezte be épületeinek gépészeti eszközeit (kazánok) a futamidő 5 éven belüli. Mindkét lízingelt eszköz tárgy csoport esetben a lízingelt eszköz biztosítékul szolgál a lízingből adódó itt bemutatott kötelezettségekre.

Hosszú és rövid lejáratú hitelek

2018. január 19-én a Társaság irányítása alatt álló vállalatok a leányvállalatokat terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást kötött a Magyar Takarékszövetkezeti Zrt.-vel. Az Átfinanszírozás teljesítése következtében a 2017. december 31-én fennállt biztosítéki rendszer megszűnik, az átalakult biztosítéki rendszerben a hitelek elsődleges és egyetlen kötelezettje a hitel adósa. Az Appeninn Nyrt. a korábbi hitelszerződésekben fennálló készfizető kezessége és a vagyoni betétek zálogosítása a hitel kiváltásban részt vevő befektetések részvényeire / törzsbetéteire megszűnik.

A hitelek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

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

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2018.12.31.	2018.12.31.	2017.12.31.	2017.12.31.	Finanszírozási devizanem	Kamat margin	Lejárat	Biztosítékok
		éven belüli lejárat	éven túli lejárat	éven belüli lejárat	éven túli lejárat				
		EUR	EUR	EUR	EUR				
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	96.308	131.338	99.838	230.549	HUF	3 havi EURIBOR+RKV+1.9 % 3h BUBOR + 3%	2021.05.17. 2021.03.31.	Vételi jog, jelzálogjog (350 mio), opciós jog, követelésen alapított zálogjog, engedményezési szerződés, 6 havi adósságszolgálat, biztosítás, zálog, felhat. levél, engedményezés
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	118.115	1.826.443	120.510	2.006.576	HUF	1 havi BUBOR + 1.25%	2029.12.31.	Ingatlan zálog Váci úti, Bánya úti ingatlanokon, Kezesség Szent László Téri Szolgáltatóhoz Kft., Appeninn Nyrt.
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	40.146	726.403	-	-	HUF		2033.04.30.	Ingatlanon alapított zálogjog 1. ranghelyen;
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	33.374	603.459	-	-	HUF		2032.12.31.	Elidegenítési és terhelési tilalom; Követeléseken alapított zálogjog a biztosítéki ingatlan
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	76.194	1.397.319	-	-	HUF		2032.12.31.	hasznosításából származó bevételeken; Inkasszós jog az adós más banknál vezetett bankszámláin;
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Bertex Zrt.	23.542	433.222	-	-	HUF	3 havi EURIBOR + 2.5%	2033.04.30.	Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására; Bérleti bevételeken alapított óvadéki zárolás; 3 havi DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	4.358	75.211	-	-	HUF		2032.12.31.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Felhévíz-Appen Kft.	8.799	153.816	-	-	HUF		2032.12.31.	
MFB-Erste konszorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	593.741	7.114.892	-	-	EUR	3 havi EURIBOR +2%	2025.06.30.	Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék; Vagyonterhelés; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Appeninn Nyrt garancia; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Nyrt.	5.016.000	-	-	-	EUR	3 havi EURIBOR + 3,5%	2019.03.19.	Ingatlan zálog, elidegenítési tilalom, üzletrész jelzálog, kezesség A59 Kft.
K&H Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	-	-	65.836	766.879	EUR	3 havi EURIBOR + 2%	2023.07.05.	Appeninn Nyrt. készfizető kezesség, ingatlan terhelő zálogjog, biztosítási kötvény engedményezéssel, óvadéki szerződés (16.33 mioHUF), engedményezési szerződés, felhat levél
Oberbank AG	Bertex Zrt.	-	-	29.702	456.041	EUR	1 havi EURIBOR + 2.5%	2031.10.31.	ingatlan jelzálogjog, követelésen alapított jelzálogjog, felhat levél, biztosítás engedményezés
Erste Bank Zrt.	Appeninn E-Office Zrt.	1.569.636	27.015.434	1.214.612	28.123.602	EUR	3 havi EURIBOR (min.0) + 3.5%	2025.03.31.	ingatlan jelzálogjog (Bég utca), követelésen alapított zálogjog, 3 havi adósságszolgálat (96.000 EUR), Appeninn Nyrt. készfizető kezesség, biztosítás zálogjog, vagyont terhelő zálogjog, részvény óvadék a cégre vonatkozóan
OTP Bank Zrt.	Curlington Kft.	-	-	20.049	69.502	HUF	2.5% fix	2023.08.30.	Értékpapír óvadék (kölcson 20%-a), Keretbiztosítéki ingatlan jelzálog vételi jog és kezesség (350 Mio HUF értékben), XIV. ker. Egyenes utca, követelésen alapított zálogjog, üzletrészt terhelő zálogjog,
OTP Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-	-	49.423	643.826	HUF	1 havi EURIBOR + 2.5%	2019.05.31.	Appeninn Nyrt. készfizető kezesség Appeninn Nyrt. Curlington Zrt. készfizető kezességek, Ingatlan jelzálog, részvények elidegenítési korlátja.
Unicredit Bank Zrt.	Felhévíz-Appen Kft.	-	-	36.848	138.188	HUF	2 havi BUBOR + 2.75%	2022.08.30.	Felhévíz ingatlan zálog
Banki hitelek összesen		7.580.212	39.477.535	1.636.818	32.435.163				
Pénzügyi lízing kötelezettségek összesen		74.821	263.020	65.190	240.480				
Összesen		7.655.033	39.740.555	1.702.008	32.675.643				

33. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én	2017.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Konzum PE Magántőkealap	8.501.046	-
Kapcsolt hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	8.501.046	-
Konzum II Ingatlanbefektetési alap	58.087	-
Osztalékkötelezettség	35.688	40.438
Appeninn Credit Zrt.	1.423	75.379
Kapcsolt rövid lejáratú kötelezettségek összesen	95.198	115.817

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

34. Halasztott adókötelezettségek

A Csoport halasztott adókötelezettségeinek alakulása táblázatban kerül bemutatásra. A halasztott adókötelezettség főbb összetevői a következők:

- Jövedelemtermelő befektetések valós értékelési különbsége (nyereség és az adó törvény szerint értelmezett bekerülési érték (adó törvény szerinti értékcsökkenéssel amortizált bekerülési érték különbsége)
- Tárgyi eszközökön az adó törvény szerinti bekerülési érték értékcsökkenéssel amortizált bekerülési értéke és a számviteli törvény szerinti értékcsökkenéssel számított könyv szerinti érték közti eltérés.
- Vevő követeléseken a vevőkre elszámolt értékvesztés.
- Felhalmozott eredményben a korábbi években adó törvény szerint megállapított negatív adóalapból olyan mértékben figyelembe vett összeg, amelyre a társaság eredményei – mérleg szerinti tételei – fedezetet jelentenek, figyelembe véve, hogy az adó törvény a nyereség 50%-ig engedi a korábbi veszteségeit elszámolni.
- A Kötelezettségek olyan átmeneti eltéréseket tartalmaznak, amely kötelezettségek jövőbeli elengedése miatt a jövőben adó veszteség fog felmerülni. Ez az adó veszteség azért merül fel, mert a kötelezettség elengedésével nyereségként elszámolt tételt a kötelezettnek adóalapba be kell számítani. Az elengedő (jogosult) csoporton belüli tagként nem jogosult az elengedés ráfordításának adó alapon való érvényesítésére, ezért a tételt terhelő adó kötelezettséget a Csoport mérlegében megjelenítettük.

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

Halasztott adókötelezettségek	2018				2017			
	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
	EUR	EUR			EUR	EUR		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	117.820.822	56.017.388	(61.803.434)	(5.562.309)	62.040.000	21.502.007	(40.537.993)	(3.648.421)
Tárgyi eszközök	278.421	668.796	390.375	35.134				
Vevő és egyéb követelések és eszközök	7.191.371	16.094.703	8.903.332	801.300	2.667.863	2.997.203	329.340	29.641
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések		13.589.509	13.589.509	1.223.056	-	19.892.127	19.892.127	1.790.291
Hitelek	47.395.588	47.155.879	(239.709)	21.574	33.793.160	34.852.636	1.059.476	95.353
Szállító és egyéb kötelezettségek	10.799.593	19.749.687	8.950.094	(805.508)	1.272.831	(866.968)	(2.139.799)	(192.582)
Passzív időbeli elhatárolások	522.998	522.998	-	-	996.059	1.080.308	84.249	7.582
Nettó halasztott adó pozíció összesen (+követelés/ - kötelezettség)				(4.286.754)				(1.918.136)
Mérlegben halasztott adó követelés				44.386				-
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				4.331.140				1.918.136
Nettó halasztott adó pozíció (+követelés/ - kötelezettség)				(4.286.754)				(1.918.136)
Változás halasztott adó egyenlegében				(2.368.618)				
Ebből:								
Eredményben elszámolva				(1.877.039)				(648.032)
Árfolyamváltozás				(491.579)				

35. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	37.062	55.733
Üzletrész visszatartott vételár kötelezettsége	22.540	23.366
Kötelezettségek saját váltó kibocsátásából	-	1.635.840
Kapott kölcsönök	37.324	-
Vásárolt követeléshez kapcsolódó kötelezettség	35.492	-
Ki nem vett szabadságokból kötelezettségek	9.694	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16.702	-
Záró érték	158.814	1.714.939

2017-ben saját részvény átadással rendezésre került 175 ezer EUR üzletrész vételár kötelezettség. Az üzletrész vételár kötelezettség (79.133 ezer HUF összegben) a Tavig Kft. és a Curlington Kft. megszerzésekor keletkezett, amely társaságoknak az Appeninn E-Office Zrt. a jogutód vállalata. A Tavig Kft. esetében a vételár 1.700.000 db részvény volt, a Curlington Kft-nél 7.247 eFt.

Az APPENINN-Retail Kft. a Frangepán utca 19. szám alatti ingatlant saját váltó kibocsátásával rendezte. Az 1.635.840 EUR összegű saját váltó 2018. február 28-án banki finanszírozással-Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. – kiváltásra került.

36. Szállítói kötelezettségek

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	405.002	194.213
<i>Esedékesség szerint:</i>		
0-30 nap	263.447	101.758
31-60 nap	15.981	24.411
61-90 nap	4.654	27.777
91-180 nap	11.338	20.166
181-360 nap	20.140	20.101
361- nap	89.442	-
Záró érték	405.002	194.213

37. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

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

38. Adó, illeték kötelezettségek

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA kötelezettség	135.549	89.591
Építményadó kötelezettség	14.581	30.664
Helyi iparüzési adó kötelezettség	6.705	6.363
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	29.326	9.225
Egyéb adók, illetékek	561.689	361.659
Záró érték	747.850	497.502

Az illetékkötelezettségek közt a Csoport a megszerzett ingatlanokra 4%-os vagyonszerzési illeték kötelezettséget tartja nyilván.

39. Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek, ráfordítások elhatárolása	71.362	277.324
Fizetendő kamatok elhatárolása	66.522	9.619
Térítés nélküli eszköz elhatárolása	7.124	7.385
Bevételek passzív elhatárolása	377.990	137.014
Záró érték	522.998	431.342

40. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

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

adatok EUR-ban	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2017.12.31.-én végződő üzleti évre
Konsum II Ingatlanbefektetési alap	58.087	-
Konsum PE Magántőkealap	8.501.046	-
Osztalékkötelezettség	35.688	40.438
Appeninn Credit Zrt.	1.423	75.379
Kötelezettségek összesen	8.596.244	115.817
Konsum PE Magántőkealap felé fizetendő kamat	101.634	
Ráfordítások összesen	101.634	-

41. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

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

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

42. Szegmens információk

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

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari és
- kereskedelmi ingatlan bérbeadási szolgáltatás
- üzemeltetés szolgáltatás

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2018-ra vonatkozóan

2018.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Üzemeltetés	Retail	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR						
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	2.788.255	887.442	2.314.446	1.016.112	(0)	7.006.255
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(1.061.476)	(204.188)	(1.537.168)		(0)	(2.802.833)
Közvetlen fedezet	1.726.780	683.253	777.278	1.016.112	(1)	4.203.422
Általános költségek és bevételek	5.153.659	4.980.432	(66.161)	5.248.749	(987.534)	14.329.143
Adózás előtti eredmény	6.880.438	5.663.685	711.117	6.264.860	(987.535)	18.532.565
Jövedelemadók	(1.113.955)	(436.029)	(12.834)	(563.837)	(0)	(2.126.656)
Tárgyévi eredmény	5.766.483	5.227.656	698.282	5.701.023	(987.536)	16.405.909

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2017-re vonatkozóan

2017.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR				
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3 971 989	961 100	-	4 933 089
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(1 327 328)	(48 765)	(44 193)	(1 420 286)
Közvetlen fedezet	2 644 661	912 335	(44 193)	3 512 803
Szegmensbe nem sorolt költségek és ráfordítások egyenlege			(223 725)	(223 725)
Adózás előtti eredmény	2 644 661	912 335	(267 918)	3 289 078
Jövedelemadók	-	-	(740 810)	(740 810)
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	2 644 661	912 335	(1 008 728)	2 548 268

43. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

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

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

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

43.1 Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

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

43.2 Hitelezési kockázat

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

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

Maximális követelés kitettség	2018.12.31.-én	2017.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Vevőkövetelések	493.276	159.143
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.302.286	161.607
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.988	7.090
Elhatárolások	59.302	71.260
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2.968.906	8.757.651
	6.830.758	9.156.751

43.3 Piaci kockázat

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

43.4 Üzleti kockázat

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

43.5 Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport hitelei után átlagosan 3,11%/3,19% hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

Átlagos kamat számítása	EUR	kamat %	+0,5% (kamat)	EUR hatás
Bank/tőke: 2018.01.01.	34.071.981			
Bank/tőke: 2018.12.31.	44.426.682			
Bank/tőke átlagos állomány	39.249.332	2,61%	3,11%	
12 hó kamat Bank részére	1.025.863			1.222.109
Kamat teher éves növekménye				196.247

Átlagos kamat számítás:	ezer HUF	kamat %	+0,5% (kamat)	ezer HUF
bank/tőke 2017. 01. 01.	33 793 160			
bank /tőke: 2017. 12.31.	34 071 981			
bank /tőke átlagos állomány	33 932 571	3,19%	3,69%	
12 hó kamat Bank részére	1 084 018			1 253 681
Kamat teher éves növekménye:				169 663

43.6 Deviza kockázat

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

Mivel a Csoportnak a funkcionális pénzneme az EUR, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódtak. Az Appenin Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2018-ban lezárt sikeres átstrukturálását követően.

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Csoport az alábbi árfolyamokon végezte. A Csoport a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az Átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta. A tranzakciós devizák köre a HUF, a Csoport árfolyamkitétségeinek vizsgálata a deviza változásainak számszerűsítésével történt.

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységét a kitétség összege alapján mutatjuk be. A 2018. évi mérlegben 80,1 millió EUR, a 2017. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 32,9 millió EUR volt. A vizsgálat 0,05-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2018-ban 810 ezer EUR, míg 2017-ben 330 ezer EUR kitétsége van a változásra.

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

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

Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	318,2949	-3,2151		(809.744)
-0,50%	319,90245	-1,60755		(402.837)
2018.12.31. MNB	321,51		80.164.645	
+0,5%	323,11755	1,60755		398.829
+1%	324,7251	3,2151		793.709

Árfolyam típus	2017.12.31	Változás EUR	Változás %	2016.12.31.
Záró	310,14	-0,88	-0,28%	311,02
Átlag	309,21	-2,25	-0,01	311,46
Záró és Átlag különbség	0,93	1,37	-309,10%	-0,44
Eltérés EUR- HUF				

Árfolyam változások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredmény hatás EUR
-1%	307,03860	(0,01000)		329 664
-0,50%	308,58930	(0,00500)		164 832
2017. 12. 31. MNB	310,14000	-	32 966 448	-
0,50%	311,69070	0,00500		(164 832)
1%	313,24140	0,01000		(329 664)

A Társaság deviza változásnak kitett mérleg tételei a nem EUR-ban nyilvántartott egyenlegek vonatkozásában 2018. 12. 31-én összesen 80 millió EUR, 2017. december 31-én 32 millió EUR.

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

Mérleg	2018.12.31.	
	EUR	HUF
Eszközök		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	117.820.822	-
Tárgyi eszközök		278.421
Halasztott adó eszközök		44.386
Befektetett eszközök összesen	117.820.822	322.807
Készletek		161.738
Vevő követelések		493.276
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.000.000	302.286
Rövid lejáratra adott kölcsönök		6.988
Elhatárolások		59.302
Jövedelemadó követelések		198.875
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	991.366	1.977.540
Forgóeszközök összesen	3.991.366	3.200.005
Eszközök összesen	121.812.188	3.522.812
Tőke és források		
Jegyzett tőke		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények		(305.660)
Tartalékok		25.645.230
Felhalmozott eredmény		21.729.105
A Társaság részvényeseire jutó tőke	0	62.285.681
Nem ellenőrző részesedések		0
Tőke és tartalékok összesen	0	62.285.681
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	34.393.345	5.347.210
Bérlők által teljesített letétek		826.117
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		8.501.046
Halasztott adó kötelezettségek		4.331.140
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	34.393.345	19.005.513
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	7.254.198	400.836
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		158.814
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek		95.198
Kötelezettségek szállítók felé		405.002
Adó, illeték kötelezettségek		747.850
Jövedelem adó kötelezettségek		65.566
Passzív elhatárolások és céltartalékok		522.998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	7.254.198	2.366.264
Kötelezettségek összesen	41.647.543	21.401.776
Tőke és források összesen	41.647.543	83.687.457
Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	80.164.645	(80.164.645)

43.7 Likviditási kockázat

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

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

2018.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	493.276			493.276
Adókövetelések	302.286			302.286
Jövedelemadó követelések	198.875			198.875
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.988			6.988
Pénzeszköz egyenértékesek	2.968.906			2.968.906
Pénzügyi eszközök	3.970.331	-	-	3.970.331
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	7.655.033	27.735.356	12.005.199	47.395.588
Bérlők által teljesített letétek		826.117		826.117
Kapcsolt kötelezettségek	95.198	8.501.046		8.596.244
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	158.814			158.814
Kötelezettségek szállítók felé	405.002			405.002
Adó, illeték kötelezettségek	747.850			747.850
Jövedelemadó kötelezettségek	65.566			65.566
Passzív elhatárolások	522.998			522.998
Pénzügyi kötelezettségek	9.650.461	37.062.519	12.005.199	58.718.179

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

2017.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	159.143			159.143
Adókövetelések	161.607			161.607
Jövedelemadó követelések	65.000			65.000
Rövid lejáratra adott kölcsönök	7.090			7.090
Pénzeszköz egyenértékesek	8.757.651			8.757.651
Pénzügyi eszközök	9.150.491	-	-	9.150.491
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	1.702.008	6.257.109	26.418.534	34.377.651
Bérlők által teljesített letétek		853.195		853.195
Kapcsolt kötelezettségek	115.817			115.817
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.714.939			1.714.939
Kötelezettségek szállítók felé	194.213			194.213
Saját kibocsátású kötvénytartozások	200.000			200.000
Adó, illeték kötelezettségek	497.502			497.502
Jövedelemadó kötelezettségek	39.763			39.763
Passzív elhatárolások	431.342			431.342
Pénzügyi kötelezettségek	4.895.584	7.110.304	26.418.534	38.424.422

44. Pénzügyi instrumentumok

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

2018. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	493.276	493.276
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.988	6.988
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.968.906	2.968.906
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	39.740.555	39.740.555
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	7.655.033	7.655.033
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8.596.244	8.596.244
Szállítói kötelezettségek	405.002	405.002
2017. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	159.143	159.143
Rövid lejáratra adott kölcsönök	7.090	7.090
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8.757.651	8.757.651
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	32.675.643	32.675.643
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	1.702.008	1.702.008
Saját kibocsátású kötvénytartozások	200.000	200.000
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	115.817	115.817
Szállítói kötelezettségek	194.213	194.213

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

45. Függő kötelezettségek

A Csoport részéről az Appeninn Nyrt., és Felhévíz-APPEN Kft. leányvállalata együttesen 2016. augusztus 4-től kötelezettséget vállaltak az Appeninn törzsrészesvényekből való 210 Ft/ db elszámoló áron történő visszavásárlása, valamint tőzsdei forgalomból való kivezetés esetére az elszámoló áron történő részvény átvételre. A kötelezettség vállalás 201.684 db részvényre szólt. A jogosult 2017. december 31-ig nem élt a fent körülírt joggal. 2017. december 31-én hátra lévő részvény vételi kötelezettség maximuma 88.108 darab részvény. A Társaság 2017. 12. 31. fordulónapokra nulla forintot képzett a vételi kötelezettségre.

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

Az Appeninn Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appeninn Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. június 27-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezesként és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appeninn Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017. december 06-val a VÁR- Logisztika Zrt. tulajdonosai teljesítés átvállalási megállapodással kötelezettséget vállaltak az Appeninn Nyrt.-nek a Takarékszövetkezettel szemben fennálló mindennemű és teljes kötelezettségeire. A Társaság kezesség vállalása 2023. június 15-ig, illetve a kötelezettség teljesítéséig tart. A Társaság fordulónapi kitettsége 240 ezer EUR.

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

A Csoport nem tartott nyilván egyéb függő kötelezettséget 2018. december 31-én.

46. Mérlegfordulónap utáni események

2019. január 28-án lezárult a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészesének, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Kft. által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés szerinti tranzakció, amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyongazdálkodási jog is a Társaság érdekeltségi körébe került. A tranzakció üzleti értéke 14.328.246 EUR.

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

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

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

47. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

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

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

48. Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

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

A könyvvizsgáló díjazása:

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

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

49. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2019. március 22-én megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2018. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

50. Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2019. március 23.

Jászai Gellért
Igazgatótanács Elnöke

Linczésny Aladin
Igazgatóság tagja

1. számú melléklet

Tárgyidőszakban megszerzett társaságokon realizált nyereség (veszteség):	Nettó eszközérték összesen	Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:	Követeléseken szerzett diszkont	Árfolyam differencia	Eredmény hatás tárgyidőszaki eredményben
Értékesítésre tartott befektetésen elszámolt értékvesztés Appeninn Credit Zrt.	245 309	(462 993)	-	(1 978)	(219 662)
Váma 12 Holding Zrt. 100% részesedés (2017. 12. 31. beolvadással megszűnt, Jogutód: Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt., Jogelőd: MEP Ingatlanhasznosító Kft., 2016. 04. 18.)	1 203 866	(1 476 833)	282 932	25	9 990
Sectura Ingatlankezelő Kft. 100% részesedés (2017.03. 14. korábbi név: Estate Pest Office Kft.)	359 386	(453 724)	-	(283)	(94 621)
APPENINN Hegyvidék Kft. 100% részesedés (2017.11. 14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft.)	14 233	(173 068)	-	(638)	(159 473)
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft. 100% részesedés	(131 385)	(61 494)	-	(629)	(193 508)
Tárgyidőszakban megszerzett részesedéseken összesen:	1 446 100	(2 165 119)	282 932	(1 525)	(437 612)

	Appeninn E-Office Zrt. 1db részvény
Megszerzett/ Elidegenített társaságban lévő ingatlan	
Eladó	Lehn Consulting Ag.
Vevő	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Szerződés aláírása	2017.08.23
Átadott részesedés	0,0120%
Részesedés és követelések Ellenértéke Eladó fél felé	1 183 322
ebből:	
követelés	
részesedés	1 183 322
Ingatlan vagyonnal rendelkező társaság ingatlan piaci érték vagyonszerzési illeték alapja	
Vagynyszerzési illeték 4% bekerülési érték elhatárolás/ kivetés	
IIIleték elhatárolás Adóhatóság felé	
Ellenréték rendezése:	
APP részvény tranzakciós elszámoló árfolyam	
APP részvény Db	
DBX árfolyam érték , részvény átadása	
Banki finanszírozásból	
Pénztértek beszámítással	1 183 322
Pénztértek átadással	-
Adó hatások (mint vételár) később fizetendő	-
Adó hatások 2017. ben rendezésre kerültek	-
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó)	15 751 944
ebből:	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	51 152 189
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések	313 123
Appeninn Nyrt. Részvények	-
Adó követelések	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	353 685
Bankhitelek	(30 674 860)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(319 417)
Kötelezettségek pótbefizetésből a tulajdonos felé teljesítendő ,	
kapcsolt felek	(2 313 126)
Bérlők letételei	(729 042)
Céltartalékok	(84 488)
Adó kötelezettségek	(1 413 807)
kötelezettségek szállítók felé	(532 314)
Kontroll időszakban megtermelt nyereség	
Előző részesedés szerzés alapján megszerzett nettó eszköz érték	
Nem kontrollálható érdekeltségre jutó nettó eszköz érték (többségi részesedés mellett)	
Nem kontrollálható érdekeltségre jutó nettó eszköz érték (100% részesedés szerzés előtt)	15 751 944
Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték	123 760
Nettó eszközérték összesen	123 760
Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:	(1 183 322)
Részesedésen realizált nyereség (veszteség)	(1 059 562)
Követeléseken szerzett diszkont	-
Vásárolt követelésekkel együtt nyereség (veszteség)	(1 059 562)
Árfolyam differencia	3 569
Eredmény hatás tárgyidőszaki eredményben	
Eredmény hatás Eredménytartalékkal szemben elszámolva	(1 055 993)

2017. évben megvásárolt részesedések bekerülési érték és nettó eszköz érték közti különbségek levezetése

Megszerzett/ Elidegített társaságban lévő ingatlan	VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi néven: Appeninn Logisztika Zrt.)		Sectura Informatikai Kft. 100% részesedés (2017.03.14. korábbi név: Estate Pest Office Kft.)		APPENINN Hérvidek Kft. 100% részesedés (2017.11.14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft.)				VICT78 Ingatlanhasznosító Kft. 100% részesedés		Összesen			
	Nagykanizsa, Vár utca 12.	1105 Budapest, Bánya utca	1121 Budapest, Menyét út 5.	1044 Budapest, Váci út 76-80.	Összesen	Összesen	Összesen	Összesen	Összesen	Összesen				
Eladó	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Összesen	Úrge László Tibor	Estate Fund Central Europe BV	Összesen	XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Westbondcar Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Első bevonás	Második lépés: XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Összesen	Wallis Asset Manageme nt Zrt.	Tamank Invest Kft.	Összesen	
Vevő	XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Lehn Consulting Ag	Szent László Térsi Szolgáltató Ház Kft.		Curlington Kft.	Curlington Kft.	Curlington Kft.	Curlington Kft.	Szent László Térsi Szolgáltató Ház Kft.					
Szerződés aláírása	2017.11.14				2017.03.08	2017.07.12	2017.07.12	2017.07.01	2017.11.14	2017.07.01	2017.07.03	2017.07.03	2017.07.03	
Átadott részesedés	74%	26%	100%	4,22%	95,78%	100%	24%	50%	74%	26%	100%	16,70%	83,30%	100%
Részesedés és követelések. Ellenértéke Eladó fél fele	293 416	103 179	396 595	18 573	421 551	440 124	45 431	96 731	143 161	51 590	194 751	16	84	84
ebből:														
követelés	-	-	-	-	-	-	-	-	44 165	15 518	59 683	-	-	17 708
részesedés	293 416	103 179	-	-	-	440 124	-	-	98 996	36 072	135 068	-	-	(17 438)
Ingatlan vagyonnal rendelkező társaság ingatlan piaci érték vagyonszerzési illeték alap	-	-	-	-	-	361 127	-	-	806 088	-	-	-	-	1 005 997
Vagyonszerzési illeték 4% bekerülési érték elhatárolás/ kivétel	-	-	-	-	-	13 600	-	-	38 000	-	38 000	-	-	40 240
Illeték elhatárolás. Adómaradék fele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 692
Ellenérték rendezése:														
APP részvény tranzakciós elszámoló árfolyam	-	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
APP részvény Db	-	-	-	84 426	1 916 141	-	215 957	449 910	-	-	-	-	-	-
DBK árfolyam érték, részvény átadása	-	-	-	18 574	421 551	421 551	45 431	96 731	-	-	143 161	-	-	-
Banki finanszírozásból	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pénztérkép beszámítással	293 416	103 179	-	-	-	-	-	-	-	51 590	51 590	-	-	-
Pénztérkép átadással	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	84	100
Adó hatások (mint vételár) később fizetendő	-	-	-	-	-	13 600	-	-	-	32 244	32 244	-	-	-
Adó hatások 2017. ben rendezésre kerültek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 756	5 756	-	-	-
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó)			395 722			359 386			14 074	48 414	48 414			(131 385)
ebből:														
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok			690 000			357 210			838 331	838 331				2 093 642
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések			19 014			8 725			121 242	114 948				1 866
Appeninn Nyrt. Részvények			-			-			71 590	-				-
Adó követelések			4 907			(696)			(1 970)	(1 583)				-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes			268			306			2 631	3 141				11 282
Bankhitel			(277 781)			-			-	-				(2 170 876)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			(1 419)			-			(88 999)	(846 695)				(335)
Kötelezettségek pótblizetésből a tulajdonos felé teljesítendő,			-			(4 546)			(59 683)	(59 683)				(17 708)
kapcsolt felek			-			-			-	-				(24 039)
bérleti teret			(13 964)			-			-	-				-
Céltartalékok			-			-			-	-				-
Adó kötelezettségek			(26 125)			-			-	-				3 653
Kötelezettségek szállítók felé			23			-			(870 168)	(45)				(29 090)
Kontroll időszakban megteremtett nyereség										(25 293)				(25 293)
Előző részesedés szeres alapján megszerzett nettó eszköz érték										(10 415)				-
Nem kontrollálható érdekeltségre jutó nettó eszköz érték (többségi részesedés mellett)										-				-
Nem kontrollálható érdekeltségre jutó nettó eszköz érték (100% részesedés szeres célú)										3 659				-
Előző időszakban megszerzett nettó eszköz érték										(8 887)				(8 887)
Nettó eszközérték összesen			(395 722)			359 386			24 489	3 818				14 233
Részesedés megvásárlás (átadott) átvett eszközök összesen:			396 595			(453 724)			(98 996)	(74 072)				(173 068)
Részesedésen realizált nyereség (vesztés)			873			(94 338)			(88 581)	(70 254)				(158 835)
Követelésekben szerzett díszkont			-			-			-	-				-
Visszafizetendő kötelezettségek egyenértékű nyereség (vesztés)			873			(94 338)			-	-				(158 835)
Árfolyam differencia			(1 891)			(281)			-	-				(625)
Eredmény hatás tárgyidőszaki eredményben			(1 018)			(94 621)				(159 473)				(193 508)
														(437 612)