



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI
KIMUTATÁSOK

a 2010. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

Általános információk

Igazgatótanács tagjai

Székely Gábor (Igazgatótanács elnöke)

Altmann Mónika Szilvia

Éder Lőrinc

Szabó Balázs

Székelyi Győző

Audit Bizottság tagjai

Éder Lőrinc (Audit Bizottság elnöke)

Szabó Balázs

Székelyi Győző

Társaság elérhetőségei

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

Telefon: +36-1-346-8869

Fax: +36-1-346-8868

Web: www.appeninn.hu

Társaság jogásza

Kapolyi Ügyvédi Iroda

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

Könyvvizsgáló

Pénzmentő Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft.

Budapest 1037, Farkastorki út 54.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés	3
Konszolidált eredménykimutatás	5
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált mérleg	6
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	7
Konszolidált cash flow kimutatás	8
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	9-38

TERVEZET

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeseinek

A konszolidált éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. (a „Társaság”) mellékelt 2010. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 10.318.532 e Ft, a mérleg szerinti eredmény 602.229 e Ft veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-k kimutatásából és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a konszolidált éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. konszolidált éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a konszolidált éves beszámolót a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban készítették el. Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

2012. szeptember 3.

dr. Rocskai János

kamarai tag könyvvizsgáló

0004148

PÉNZMENTŐ Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft

Budapest 1037, Farkastorki út 54.

000255

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Eredménykimutatás	Megjegyzés	2010. év	2009. év
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	6	577 884	0
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	6	188 659	0
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	7	-97 112	0
Ingtalan üzemeltetési költségek	7	-214 538	0
Nettó bérleti díj bevételek		454 893	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésnek eredménye	18,19	208 343	0
Akvízióhoz kapcsolódó badwill		0	15 012
Befetetési ingatlanokhoz kapcsolódó eredmény		208 343	15 012
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	1 108	0
Adminisztrációs költségek	9	-41 246	-24
Személyi jellegű ráfordítások	10	-16 205	0
Goodwill értékvesztés	17	-113 546	0
Értécsökkenés és amortizáció	20	-11 144	0
Működési eredmény		482 203	14 988
Kamatbevétel	11	10 555	0
Kamat ráfordítások	12	-202 982	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	13	-1 158 626	0
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	21	-4 512	0
Adózás előtti eredmény		-873 362	14 988
Nyereség adók	14	271 133	0
Üzleti év eredménye		-602 229	14 988
Egyéb átfogó eredmény			
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		-602 229	14 988
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	15	-602 229	14 988
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		0	0
EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY			
Egy részvényre jutó alap eredmény (Ft/részvény)	16	-23	1
Egy részvényre jutó hígított eredmény (Ft/részvény)	16	-23	1

Mérleg - Eszközök		Megjegyzés	2010.12.31	2009.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	17		1 616 142	1 729 688
Egyéb immateriális javak			71	270
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18, 19		7 409 973	7 050 068
Tárgyi eszközök	20		394 608	452 951
Halasztott adó eszközök	28		1 172	0
Egyéb pénzügyi eszközök			2 841	0
Társult vállalkozások	21		86 406	0
Befektett eszközök összesen			9 511 213	9 232 977
Vevő és egyéb követelések	22		482 520	349 167
Elhatárolások	23		29 188	7 246
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24		295 608	17 080
Forgóeszközök összesen			807 316	373 493
Eszközök összesen			10 318 529	9 606 470

Mérleg - Tőke és források		Megjegyzés	2010.12.31	2009.12.31
			eFt	eFt
Jegyzett tőke	25		2 755 660	2 560 000
Tartalékok			391 320	0
Felhalmozott eredmény	6		-587 241	14 989
A Társaság részvényeseire jutó tőke			2 559 739	2 574 989
Nem ellenőrző részesedések			0	0
Tőke és tartalékok összesen			2 559 739	2 574 989
Hitelek	26		6 805 650	5 741 217
Bérlői letétek			108 803	48 599
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	27		0	85 337
Halasztott adó kötelezettségek	28		336 123	630 439
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			7 250 576	6 505 592
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29		75 235	99 058
Rövid lejáratú hitelek	26		230 581	175 701
Adó kötelezettségek	29		30 861	34 184
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	27		94 299	163 241
Passzív elhatárolások	29		77 238	53 705
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			508 214	525 889
Kötelezettségek összesen			7 758 790	7 031 481
Tőke és források összesen			10 318 529	9 606 470
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (Ft-ban)	16		93	101

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Felhalmozott eredmény	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2009. december 1.	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke bejegyzése	2 560 000	0	0	2 560 000	0	2 560 000
2009. évi adózott eredmény	0	0	14 988	14 988	0	14 988
Egyenleg 2009. december 31.	2 560 000	0	14 988	2 574 988	0	2 574 988
2010. évi adózott eredmény	0	0	-602 229	-602 229	0	-602 229
Részvény kibocsátás ázsióval	195 660	391 320	0	586 980	0	586 980
Egyenleg 2010. december 31.	2 755 660	391 320	-587 241	2 559 739	0	2 559 739

TERVEZET

	Megjegyzés	2010. év	2009. év
Adózás előtti eredmény		-873 362	14 989
<u>Adózás előtt eredmény módosításai</u>			
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	19	-208 343	0
Nem realizált év végi devizaátértékelés	13	1 125 409	0
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	20	-298	0
Értékcsökkenés	7, 20	107 011	0
Goodwill értékvesztés	17	113 546	0
Akvízióhoz kapcsolódó badwill		0	-15 012
Társult vállalkozások eredménye		4 512	0
Kamatbevételek	11	-10 555	0
Kamat ráfordítások	12	190 026	0
<u>A működőtőke változásai</u>			
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése)	22	-26 686	0
Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	23	-20 542	0
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	29	6 791	24
Bérlői letétek változása		60 202	0
Fizetett nyereségadó	14	-27 677	0
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		440 033	1
Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány		0	17 079
Részesedések megszerzése	21	-90 919	0
Közös vezetésű vállalkozások beszerzése	21	-13 000	0
Tárgyi eszköz beszerzések	20	-66 276	0
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	18	-10 789	0
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	8, 20	18 105	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-162 879	17 079
Hitelfelvétel	26	595 301	0
Hiteltörlesztés	26	-245 138	0
Pénzügyi lízing visszafizetése	27	-154 279	0
Kapott kamat	11, 23	2 596	0
Fizetett kamat	12, 29	-197 106	0
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		1 374	0
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	24	278 528	17 080
Pénzeszközök az év elején	24	17 080	0
Pénzeszközök az év végén		295 608	17 080

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

1. Vállalati információk

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. („a Társaság”) a Magyar Köztársaság törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1022 Budapest, Bég u. 3-5. Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. és leányvállalatainak 2010. december 31-i konszolidált éves beszámolója a Társaság Igazgató Tanácsának 2012. szeptember 3-i határozata alapján kerül közzétételre.

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

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 2.755.660 ezer HUF, amely 27.556.600 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Név	2010		2009	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Lehn Consult AG	18 256 599	66,25	19 199 999	75,00
Alpina Intertrade AG	4 130 000	14,99	0	-
EXET Securities INC.	0	-	6 400 000	25,00
Igazgatótanács és vezetők	5 700	0,02	1	0,00
Egyéb részvényesek	5 164 301	18,74	0	-
Összesen	27 556 600	100,00	25 600 000	100,00

2. A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja

A konszolidált éves beszámoló az Európai Unió által is elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) valamint az Appeninn Holding Nyrt. igazgató tanácsának elnökének 2012. augusztus 21-i erre irányuló megbízása alapján került összeállításra. Ezen Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) tartalmazzák: az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott, a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Tanács („IASB”) által kiadott standardokat, valamint a Nemzetközi Számviteli Standardügyi Bizottság („IASC”) által kiadott Nemzetközi Számviteli Standardokat („IAS”). Tartalmazzák továbbá, az Európai Közösségek Bizottsága által jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottság („IFRS Interpretation Committee”) és az Állandó Értelmezési Tanács („SIC”) értelmezéseit.

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

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján elszámolási és beszámolási pénznemként a magyar forint („Ft”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok ezer magyar forintra („eFt”) kerekített értéken szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre.

A konszolidációba bevont társaságok főbb adatai 2010-ben az alábbiak voltak:

Társaság	Cím	Fő tevékenység	Jegyzett tőke 2010-ben	Jegyzett tőke 2009-ben
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Vagyonkezelés	2 755 660	2 560 000
W-GO 2000 Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	20 000	4 000
Karszt Utca 3. Ingatlanhasznosító Kft.	1025 Budapest, Karszt u. 3.	Iroda bérbeadás	5 000	5 000
Kranservice Zrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Gépbérbeadás	5 000	5 000
Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Kft.	1025 Budapest, Karszt u. 3.	Iroda bérbeadás	3 000	3 000
Andrassy '96 Kft.	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	4 000	4 000
WBO Zrt.*	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Iroda bérbeadás	6 000	3 000
Appeninn Logisztikai Zrt.**	1022 Budapest, Bég u. 3-5	Logisztikai ingatlan bérbeadása	5 000	0

*WBO Zrt. 2010. október 18-án társasági formát váltott és korlátolt felelősségű társaságból zártkörű részvénytársaság lett.

** Az Appeninn Logisztikai Zrt.-t 2010. november 2-án alapította a Csoport.

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

A Csoport számviteli politikáinak (lásd a Jegyzetek 2. pontját) alkalmazása során a vezetésnek döntéseket, becsléseket és feltételezéseket kell tennie azon eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke tekintetében, amelyek más forrásokból nem nyilvánvalóak. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és más, relevánsnak minősített tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől

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

Számviteli döntések

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

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális és beszámolási pénznemként a magyar forint („Ft”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok ezer magyar forintra (e Ft) kerekített értéken szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre.

Goodwill értékvesztése

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

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 1.616.142 eFT volt, miután 2010 során 113.546 eFT értékvesztést számolt el a vállalkozás.

Operatív lízing szerződések- a Csoport mint bérbeadó

A Csoport első alkalommal készített Nemzetközi Számviteli Standardok alapján konszolidált pénzügyi kimutatást a 2010. december 31-vel végződő üzleti évre. Ennek keretében a Társaság áttekintette minden lízing szerződését, ahol a Csoport mint bérbeadóként szerepel. Ezek alapján a Csoport szerződéseit az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek (beleértve ebbe a Társaság nehézipar-bérbeadási tevékenységét is).

Ingtatlanok besorolása

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

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

A Társaság fejlesztési célú ingatlannal nem rendelkezett 2010. december 31-én.

Számviteli becslések

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

Tárgyi eszközök hasznos élettartama

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést a 18. megjegyzés tartalmazza.

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

4. A számviteli politika fontosabb elemei

A kimutatások elkészítésének alapelvei

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

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

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

Üzleti kombinációk

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

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

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

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

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

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

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

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

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

Ingtatlanok és részesedések megszerzése

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

Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)

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

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

Befektetések társult vállalkozásokban

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

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

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

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

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

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

Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök

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

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

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Árbevétel elszámolása

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

Bérleti díj bevételek

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

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

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

Üzemeltetési költségek továbbszámlázásának bevételei

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

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

Lízingügyletek

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

A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követelésként kerülnek elszámolásra a Csoportnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Csoport nem rendelkezik pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2010. december 31-én.

A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Részvényalapú kifizetések

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

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

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

Nyereségadók

Tárgyévi adó:

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

Halasztott adó:

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

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

Pénzeszközök

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

Vevői és egyéb követelések

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

Tárgyi eszközök

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

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

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

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

Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével

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

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

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

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

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

Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye közvetlenül az eredményben kerül az egyéb bevételek/(ráfordítások) eredménykimutatás soron elszámolásra.

Befektetési célú ingatlanok

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

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

Céltartalékok

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok

Besorolás kötelezettségként vagy tőkeként

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

Tőkeinstrumentumok

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

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

Hitelek és kölcsönök

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

Hitelek és kölcsönök kivezetése

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

Saját részvények

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

Hitelfelvételi költségek

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

Bérlői letétek

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

Devizás átértékelések

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

Egy részvényre jutó eredmény

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

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

Változások a Csoport által alkalmazott számviteli politikában

IAS 24 "Kapcsolt felekre vonatkozó közzétételek" (a 2009-es módosításoknak megfelelően). Az IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) az alábbi két ponton került módosításra: (a) az IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) megváltoztatta a kapcsolt felek fogalmát és (b) az IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) egy részleges felmentést adott a közzétételi kötelezettségek alól kormányzathoz közeli gazdálkodó egységek esetére.

A Társaság és annak leányvállalatai nem rendelkeznek kormányzati kapcsolattal. A kapcsolt felek fogalmának IAS 24 (a 2009-es módosításoknak megfelelően) általi módosítása a tárgyévben a korábban nem kapcsolt felekként nyilvántartott felek kapcsolt félként történő azonosításához vezetett. Jelen esetben a legfőbb tulajdonos társult vállalatai is a Csoport kapcsolt feleiként kezelendők az új Standard szerint, míg ezek a gazdasági egységek a korábbi standard értelmezése szerint nem minősültek kapcsoltnak. A kapcsolt felekre vonatkozó, a meghatározott közzétételi követelményeket tartalmazó 43. Jegyzet a konszolidált pénzügyi kimutatásra vonatkozólag tükrözi a módosított standard változásait. A változások visszamenőleges hatállyal lettek alkalmazva.

Az alkalmazott, a konszolidált pénzügyi kimutatásokra jelentős hatással nem bíró Standardok és Értelmezések

A Csoport a jelen pénzügyi kimutatásokban az alábbi új és módosított Standardokat és Értelmezéseket is alkalmazta. Bevezetésük nem befolyásolta számottevően a pénzügyi kimutatásokban a jelen és korábbi időszakokra vonatkozóan bemutatott összegeket, de érintheti egyes jövőbeni ügyletek, illetve konstrukciók elszámolását.

Módosítások az IAS 1 "A pénzügyi kimutatások prezentálásában" (a 2010-ben kibocsátott IFRS-ek javításai részeként).

Az IAS 1 módosításai tisztázzák azt, hogy a gazdasági egységnek lehetősége van az egyéb átfogó eredmény soraira vonatkozó tételes elemzés közzétételére akár a saját tőke változás kimutatásában, akár a jegyzetekben. A tárgyévben a saját tőke minden egyes összetevője esetében a Csoport egy ilyen elemzésnek a konszolidált pénzügyi kimutatások jegyzeteiben történő közzététele mellett döntött, az egyéb átfogó eredmények esetében egy egysoros bemutatást alkalmazva a saját tőke változás konszolidált kimutatásában. A módosítások alkalmazása nem volt hatással a tárgyévben és a korábbi években bemutatott összegekre.

Az IAS 32 módosításai -Kibocsátói jogok besorolása

A módosítás tárgya a külföldi pénznemben denominált kibocsátói jogok besorolására vonatkozik, amelyek akár tőkeinstrumentumként akár pénzügyi kötelezettségekként szerepelnek. A módosítások következtében azok a kibocsátott jogok, opciók vagy biztosítékok, amelyek a gazdasági egység által a tulajdonosok részére oly módon kerültek kibocsátásra, hogy a gazdasági egység meghatározott darabszámú tőkeinstrumentumainak bármely pénznemben meghatározott fix összegéért történő megszerzését teszik lehetővé, a pénzügyi kimutatásokban tőkeinstrumentumként kerülnek elszámolásra, feltéve azt, hogy az ajánlat arányosan lett felajánlva az azonos osztályú nem származékos tőkeinstrumentumok összes tulajdonosának. Az IAS 32 módosításait megelőzően azon jogok, opciók és biztosítékok amelyek a gazdálkodó adott számú tőkeinstrumentumainak egy adott összegéért történő megszerzésére vonatkoztak, származékos ügyletként kerültek volna besorolásra. A módosítások visszamenőlegesen lettek alkalmazva.

A módosítások alkalmazása nem volt hatással a tárgyévben és a korábbi években bemutatott összegekre, mivel a Csoport nem bocsátott ki ilyen tulajdonságokkal bíró instrumentumokat.

Az IFRIC 14 módosításai -A minimális finanszírozási követelményhez kapcsolódó előlegek

Az IFRIC 14 akkor alkalmazandó, amikor a jövőbeni hozzájárulások visszatérítései vagy csökkenései hozzáférhetőek az IAS 19.58 értelmében; meghatározva, hogy minimális finanszírozási követelmények milyen módon befolyásolhatják a jövőbeni hozzájárulások csökkentéséhez való hozzáférést és ugyanezen követelmények mikor vonnak maguk után kötelezettséget. A módosítások ezennel megengedik egy eszköz előre fizetett minimális finanszírozási hozzájárulás formájában történő elszámolását. A módosítások alkalmazása nem okozott lényeges változást a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban.

IFRIC 19 Pénzügyi kötelezettségek tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő megszüntetési

Az Értelmezés útmutatást nyújt egy pénzügyi kötelezettség tőkeinstrumentumok kibocsátása révén történő megszüntetésének elszámolására. Konkrétan, az IFRIC 19 értelmében, az ilyen módon kibocsátott tőkeinstrumentumok valós értéken lesznek értékelve, és bármilyen különbség a megszűnő pénzügyi kötelezettség könyv szerinti értéke és a kifizetett ellenérték között a nyereség vagy veszteség összegében lesz elszámolva.

Az IFRIC 19 alkalmazása nem volt hatással a tárgyévi, illetve az előző évi összegekre, mivel a Csoport nem folytatott ilyen jellegű tranzakciókat.

A 2010-ben kibocsátott IFRS-ek Javításai

Az IFRS 3 módosításai kivételével, amelyek a 2.1-es részben kerültek kifejtésre, a 2010-ben kibocsátott IFRS-ek Javításai alkalmazása nem eredményezett lényeges változást a konszolidált pénzügyi kimutatások összegeiben.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Kibocsátás alatt álló új és módosított IFRS-ek

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

Az IFRS 7 módosításai közzétételek	Pénzügyi eszközök átadása ¹
IFRS 9	Pénzügyi instrumentumok ²
IFRS 10	Konszolidált pénzügyi kimutatások ²
IFRS 11	Közös megállapodások ²
IFRS 12	Közzétételi kötelezettségek az egyéb gazdálkodókban lévő érdekeltségekre ²
IFRS 13	Valós értéken történő értékelés ²
Az IAS 1 módosításai	Egyéb átfogó jövedelem elemeinek bemutatása ³
Az IAS 12 módosításai	Halasztott adó – Mögöttes eszközök megtérülése ⁴
IAS 19 (2011-es módosítás)	Munkavállalói juttatások ²
IAS 27 (2011-es módosítás)	Egyedi pénzügyi kimutatások ²
IAS 28 (2011-es módosítás)	Társult vállalkozásokban és közös vezetőségű vállalkozásokban lévő befektetések ²

1 A 2011. július 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

2 A 2011. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

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

4 A 2013. január 1-el, vagy azt követően kezdődő időszakokra hatályos

IFRS 7 módosításai

Az IFRS 7 módosításai növelik a közzétételi követelmények körét a pénzügyi eszközök átadásával járó tranzakciók tekintetében. Ezen módosítás célja, hogy jobb átláthatóságot biztosítson olyan kockázati kitétségek tekintetében, amikor a pénzügyi eszköz átadásra kerül, de az átadó megtartja az eszközhöz kapcsolódó kockázati kitétsége bizonyos részét. A módosítások ugyancsak közzétételt írnak elő olyan esetekben, mikor a pénzügyi eszközök átadása nem kerül szétosztásra az időszakon keresztül.

Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint az IFRS 7 módosításai lényegesen nem befolyásolják a Csoport közzétett kimutatásait. Ugyanakkor, ha a Csoport a jövőben részt vesz pénzügyi eszközök más típusú átadásával járók tranzakciókban, az azokra vonatkozó közzétételeket érintheti

IFRS 9 módosításai

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

Az IFRS 9 legfőbb követelményei:

- Az IFRS 9 előírja, hogy az IAS 39 *Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés* standard hatálya alá eső összes pénzügyi instrumentum a továbbiakban amortizált bekerülési értéken illetve valós értéken legyen értékelve. Konkrétan, az olyan adósságinstrumentumokba történő befektetések, amelyek olyan pénzügyi modell keretében tartanak, amely célja a szerződés szerinti cash-flow-k begyűjtése továbbá csak olyan szerződés szerinti cash-flow-kkal rendelkeznek, amelyek tőkefizetésekből és a fennálló tőketartozásra vonatkozó kamatfizetésekből állnak. Ezen adósságinstrumentumokba történő befektetések általánosan amortizált bekerülési értéken vannak értékelve a soron következő számviteli időszak végén. Minden más adósság illetve tőkeinstrumentumba történő befektetés valós értéken értékelendő a következő számviteli időszak végén.
- Az IFRS 9 legfontosabb hatása a pénzügyi kötelezettségek osztályozása, illetve értékelése terén ezen kötelezettségek olyan valós érték változásainak elszámolására vonatkozik (eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek besorolt pénzügyi kötelezettségek), amelyek egy kötelezettség hitelkockázatának változásából erednek. Az IFRS 9 szerint olyan pénzügyi kötelezettségek esetében, amelyek az eredménnyel szembeni valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségnek lettek besorolva, a pénzügyi kötelezettség valós értékének azon változása, amely a hitelkockázat megváltozásából ered, az egyéb átfogó jövedelmek között jelenítendő meg, kivéve, ha a hitelkockázat megváltozásából adódó értékváltozás egyéb átfogó jövedelemként történő elszámolása egy számviteli inkonzisztencia keletkezéséhez vagy annak növekedéséhez vezetne. A pénzügyi kötelezettségek hitelkockázatának változásából eredő valós érték változások később nem kerülnek átsorolásra az eredménybe. Korábban az IAS 39-nek megfelelően a nyereséggel vagy veszteséggel szembeni valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek valós értékében beállt teljes változás az eredményben került elszámolásra.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Az IFRS 9 a 2013. január 1.-jén illetve azt követően kezdődő időszakokban alkalmazandó. A standard korai alkalmazása megengedett.

Az Igazgató Tanács előreléjezése szerint a Csoport a 2013. január 1-el kezdődő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatás során az IFRS 9 már alkalmazásra kerül és jelentős hatással lehet a Csoport pénzügyi eszközeinek és pénzügyi kötelezettségeinek bemutatására. Ugyanakkor nem megvalósítható egy ésszerű becslés elkészítése a változás hatásaira vonatkozólag egy részletes felülvizsgálat elkészültéig.

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

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

Az öt standard legfőbb követelményei az alábbiakban foglalható össze.

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

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

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

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

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

Az Igazgató Tanács előreléjezése szerint ez az öt standard a 2013. január 1-el kezdődő pénzügyi évtől kezdve alkalmazásra kerül. A standardok alkalmazása lényeges hatással lehet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban közzétett összegekre. Az IFRS 10 azt eredményezheti, hogy a Csoport a továbbiakban nem konszolidálja tovább néhány befektetését. Ugyanakkor az igazgatóság még nem végzett részletes elemzést a standardok részletes alkalmazására vonatkozóan így annak mértékét sem számszerűsítette.

[IFRS 13](#)

Az IFRS 13 egy egységes útmutatást nyújt a valós érték meghatározására és annak közzétételére vonatkozóan. A standard meghatározza a valós érték fogalmát, keretrendszerben állítja fel a valós érték meghatározására és közzétételi követelményeket határoz meg a valós érték meghatározására. Az IFRS 13 hatásköre széles; bizonyos kivételektől eltekintve minden olyan pénzügyi és nem-pénzügyi instrumentumra vonatkozik, amelyekre más IFRS-ek valós érték megállapítást írnak elő vagy engedélyeznek, illetve közzétételt követelnek meg vagy engedélyeznek. Általánosságban elmondható, hogy az IFRS 13 követelményei átfogóbbak, mint a korábbi standardok. Például, azon kvalitatív illetve kvantitatív közzétételek, amelyek a háromszintű valós érték hierarchián alapulnak és az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek szerint csak a pénzügyi instrumentumokra vonatkoznak, az összes IFRS 13 hatáskörébe tartozó eszközre és kötelezettségre ki lesznek terjesztve.

Az IFRS 13 a 2013. január 1-el illetve azt követően kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályos. A standardok korai alkalmazása megengedett.

Az igazgatóság előreléjezése szerint az IFRS 13 a Csoport 2013. január 1-el kezdődő beszámolási időszakától kezdődően kerül alkalmazásra és az új standard alkalmazása a pénzügyi bemutatás számaira hatással lehet és jóval részletesebb közzétételeket eredményezhet.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

IAS 1 módosításai

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

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

IAS 12 módosításai

Az IAS 12 módosításai egy kivételt biztosítanak az IAS 12 általános rendelkezései alól abban, hogy a halasztott adó követelések és halasztott adó kötelezettségek értékelésének tükröznie kell azokat az adózási következményeket, amelyek abból adódnak, hogy a gazdasági egység milyen módon képzeli egy eszköz könyv szerinti értékének megtérülését. Konkrétan, a módosítások értelmében azon befektetési célú ingatlanok esetén, amelyekre az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok szerint valós érték modell került alkalmazásra, az feltételezhető, hogy értékesítésként kerülnek megtérülésre a halasztott adó kiszámítása szempontjából, kivéve, ha ez a feltételezés bizonyos körülmények között vitatott.

Az IAS 12 módosításai a 2012. január 1-el, illetve a később kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályosak. Az igazgatóság előrejelzése szerint az IAS 12 módosításainak alkalmazása a jövőbeni pénzügyi időszakokban nem eredményezhetnek változásokat a Csoport azon befektetési célú ingatlanaira vonatkozó halasztott adó kötelezettségek tekintetében, amelyeknél az feltételezhető, hogy a könyv szerinti érték értékesítés útján keresztül fog megtérülni.

IAS 19 módosításai

Az IAS 19 módosításai megváltoztatják a meghatározott juttatási programok és végkielégítések elszámolási módját. A legfontosabb változás a meghatározott juttatási kötelek és program eszközei változásainak elszámolásánál látható. A módosítások kikötik a meghatározott juttatási kötelek és program eszközei valós értékében beállt változások felmerülés kori elszámolását, kiküszöbölve ezáltal a „folyosó módszer” alkalmazását, amely megengedett volt a korábbi IAS 19-ben és meggyorsította a korábbi szolgáltatási költségek elszámolását. A módosítások megkövetelik minden aktuális nyereség illetve veszteség azonnali elszámolását az egyéb átfogó eredményben annak érdekében, hogy a nettó nyugdíj eszközök és kötelezettségek elszámolásra kerüljenek a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásban annak érdekében, hogy a program teljes veszteségét illetve nyereségét tükrözzék.

Az IAS 19 módosításai a 2013. január 1-el illetve később kezdődő beszámolási időszakoktól kezdődően hatályosak és bizonyos kivételekkel visszamenőleges alkalmazást igényelnek. Az Igazgató Tanács előrejelzése szerint az IAS 19 módosításai a Csoport 2013. január 1-ei kezdődő beszámolási időszakának konszolidált pénzügyi kimutatásaiban jelennek meg és a módosítások alkalmazása hatással lehet a Csoport meghatározott juttatási programjainak összegeire. Ugyanakkor az Igazgató Tanács még nem végzett részletes elemzést a módosítások várható hatásait illetően, így hatásának mértékét sem számszerűsítette.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

6. Szegmens információk

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

- Gép-bérbeadási szolgáltatás
- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása

2010. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Összesen
Bérleti díj bevétele	188 659	577 884	0	766 543
Értékesített eszközök bevétele	18 105	0	0	18 105
Egyéb bevétel	6	6 763	832	7 601
Működési költség	1 187	213 351	0	214 538
Értékesített eszközök kivezetett értéke	17 807	0	0	17 807
Értékcsökkenés	95 926	12 330	0	108 256
Egyéb ráfordítás	2 581	4 210	0	6 791
Szegmens profit	89 269	354 756	832	444 857
Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások	8 939	48 123	389	57 451
Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség	6 220	319 486	430	326 136
Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség	3 552	37 856	1 429	42 837
Szegmens eredmény	77 662	25 003	1 442	104 107
Nem realizált árfolyam veszteség	0	-1 067 754	0	-1 067 754
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	0	208 343		208 343
Üzleti vagy cégérték leírása	0	-113 546	0	-113 546
Adózás előtti eredmény	77 662	-947 954	1 442	-868 850

2010. december 31.	Gép bérlet	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Összesen
Eszközök				
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlan	0	7 269 200	140 774	7 409 974
Bérbe adott tárgyi eszköz	347 748	0	0	347 748
Szegmens eszközei	347 748	7 269 200	140 774	7 757 722
Üzleti vagy cégérték				1 616 142
Forgó eszközök				944 667
Eszközök összesen				10 318 531
Szegmens kötelezettségei				
Hitelek és kölcsönök	219 405	6 544 952	271 874	7 036 231
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				444 927
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek				277 633
Kötelezettségek összesen				7 758 791

A Csoport operatív működése 2010. január 1-től kezdődött meg, így összehasonlítható szegmensinformációk nem állnak rendelkezésre 2009. december 31-re vonatkozóan.

7. Működési költségek

	2010	2009
Javítás, karbantartás	31 513	0
Közüzemi díjak	68 685	0
Őrzés, védés	58 441	0
Takarítás	23 077	0
Építményadó	19 311	0
Ingatlan biztosítási költségek	1 549	0
Egyéb működési költségek	11 962	0
Ingatlanhoz kapcsolódó költségek	214 538	0
	2 010	2 009
Bérbe adott eszközök értékcsökkenése	95 925	0
Vagyonbiztosítás	1 187	0
Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek	97 112	0

8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

	2010	2011
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	18 105	0
Elengedett kötelezettség bevétele	7 601	0
Egyéb bevételek	25 706	0
Értékesített tárgyi eszköz kivezetése	17 807	0
Bírság, kötbér	2 963	0
Fizetett késedelmi kamat	1 493	0
Gépjárműadó	1 382	0
Egyéb ráfordítások	953	0
Egyéb ráfordítások	24 598	0
Összesen	1 108	0

9. Adminisztrációs költségek

	2010	2009
Könyvviteli szolgáltatás díj	6 762	0
Gépjármű bérlet és üzemanyag költség	5 589	0
Ügyvédi, jogi költség	4 037	0
Üzletviteli tanácsadás	4 000	0
Bankköltség	3 064	0
Hulladékszállítás	1 916	0
Telefonköltség internet díj	1 912	0
Hatósági díjak, illetékek	1 481	0
Irodaszer, anyagköltség	1 460	0
Tőzsdei értékpapírdíjak	1 050	0
Hirdetési költségek	946	0
Higiéniai eszközök bérlete	717	0
Informatikai szolgáltatás	200	0
Egyéb költségek	8 112	24
Adminisztrációs költségek	41 246	24

10. Személy jellegű ráfordítások

Tárgy évben 16,205 eFT személy jellegű ráfordítás merült fel a munkabérekkel és a kapcsolódó bérjárulékokkal kapcsolatban. Előző üzleti évben személy jellegű ráfordítás nem merült fel. Tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 5 fő volt (2009-ben 0 fő).

11. Kamatbevételek

	2010	2009
Banki kamat	1 562	0
Adott kölcsön kamatai	8 993	0
Egyéb	0	0
Kamatbevételek összesen	10 555	0

12. Kamatráfordítások

	2010	2009
Bankhitelek kamata	163 472	0
Egyéb kamat	26 554	0
Összes ráfordításként elszámolt kamat	190 026	0
Pénzügyi lízing kamata	12 956	0
Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen	202 982	0

13. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordításai)

Realizált devizás árfolyam nyereség	32 282	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	32 282	0
Realizált devizás árfolyam veszteség	123 154	0
Nem realizált devizás árfolyamveszteség	1 067 754	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 190 908	0
Összesen	-1 158 626	0

14. Nyereségadók

	2010	2009
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	-868 849	14 988
Számított társasági adó	8 641	0
Nem levonható/ (adóköteles) ráfordítások	321	0
Alultőkésítés hatása	1 839	0
Társasági adó	10 801	0
Helyi iparüzési adó	13 415	0
Nyereségadó	24 216	0
Halasztott adózás hatása (lásd 12. jegyzet)	-295 488	0
Teljes adófizetési kötelezettség az eredménykimutatásban	-271 272	0

Az alkalmazott adómértékek a következők:

2009: 16% Társasági adókulcs, 2% iparüzési adó,
2010: 10% társasági adó, 2% iparüzési adó.

15. Egy részvényre jutó eredmény

	2010	2009
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	- 602 229	14 988
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	25 874 139	25 600 000
Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)	- 23	1
Hígított törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	25 874 139	25 600 000
Egy részvényre jutó hígított eredmény (HUF-ban)	- 23	1

	2010	2009
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	-602 229	14 988
Befektetési ingatlanon keletkező átértékelési eredmény	-208 343	0
Kapcsolódó halasztott adó	20 834	0
Befektetési ingatlan értékesítéséből keletkező eredmény	0	0
Befektetési ingatlan értékesítésén keletkező adó	0	0
Nem ellenőrző részesedések hatása a fentiekre	0	0
Alaptevékenységből adódó Társaság részvényeseire jutó eredmény	-789 738	14 988
Egy részvényre jutó alaptevékenységből adódó eredmény (HUF-ban)	- 31	1

A Társaság nem rendelkezett részvényopciókkal 2009-ben és 2010-ben.

16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2010	2009
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	2 559 741	2 574 989
	2010. darab	2009. darab
Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon	27 557 000	25 600 000
	HUF-ban	HUF-ban
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	93	101
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV)	2 559 741	2 574 989
Származtatott ügyletek piaci értéke	0	0
Halasztott adózás	334 951	630 439
Halasztott adózásból adódó goodwill összege	-322 971	-598 072
Készletek piaci áron történő kimutatásából eredő korrekció	0	0
Nem ellenőrző részesedések hatása a fentiekre	0	0
EPRA elvek alapján kimutatott nettó eszközérték	2 571 721	2 607 356
	HUF-ban	HUF-ban
Egy részvényre jutó EPRA elvek alapján kalkulált hosszú távú nettó eszközérték	93	102

17. Üzleti vagy cégérték (goodwill)

	2010	2009
Bekerülési érték	1 729 688	1 729 688
Halmazott értékvesztés	- 113 546	0
	1 616 142	1 729 688
Halmazott értékvesztés	2010	2009
Év eleji egyenleg	0	0
Tárgyévben elszámolt értékvesztés*	113 546	0
Év végi egyenleg	113 546	0

*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 113,546 eFT értékű értékvesztésről döntött, mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke.

18. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanainak felsorolása:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Értéke devizában EUR	Értéke ezer forintban
Budapest, Bég utca 3-5.	"B" kategóriás irodaház	14 000 000 EUR	3 900 000
Budapest, Karszt utca 3.	"B" kategóriás irodaház	2 340 000 EUR	650 000
Budapest, Visegrádi utca 110-112	"B" kategóriás irodaház	4 500 000 EUR	1 250 000
Budapest, Páva utca 8.	"B" kategóriás irodaház	4 900 000 EUR	1 370 000
Budapest, Szerémi út 7/b.	"B" kategóriás irodaház	360 000 EUR	99 200
Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztikai ingatlan	500 000 EUR	140 774
Összesen:		26 600 000 EUR	7 409 974

Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:

	2010	2009
Nyitó érték	7 050 068	0
Beszerzés üzletrészvásárláson keresztül	0	7 050 068
Ingatlan vásárlás	140 774	0
Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás	10 789	0
Valós értékhez kapcsolódó módosítás	208 342	0
Záró érték	7 409 973	7 050 068

A Csoport 2010 novemberében megvásárolta egy leányvállalatán keresztül Nagykanizsa, Vár utca 12. szám alatti logisztikai célú ingatlant.

19. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok értékeléseinek elveit és módszereit a számviteli politika releváns megjegyzése mutatja be. A befektetési célú ingatlanok adatait a 18. megjegyzés tartalmazza. A Csoport minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés főbb feltételezései a következők (összevontan):

	2010	2009
Átlagos becsült négyzetméterre jutó bérleti díj	9,74 EUR	9,74 EUR
Használt hozamszint	8%-9%	8%-9%
Üresedési ráta	5%-15%	5%-15%
Behajthatatlansági ráta	1-2%	1-2%

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Az ingatlan értékelés főbb feltételezései ingatlanonként:

Ingatlan	Forduló- nap érték (€)	Nettó bérbe- adható terület (nm)	Átlagos bérleti díj (EUR/nm)	Piaci bérleti díj (EUR/nm)	Ürese- dési ráta (%)	Behajthatat- lansági ráta (%)	Becsült hozam (%)
Budapest, Bég utca 3-5.	10 200 000	5 693	14	14	10	1	8
Budapest, Bég utca 4. (Törökvész u.)	3 800 000	2 061	14	13	10	1	8
Budapest, Karszt utca 3.	2 340 000	606	24	24	15	2	6
Budapest, Visegrádi utca 110-112	4 500 000	3 385	7	7	5	1	8
Budapest, Páva utca 8.	4 900 000	3 647	7	9	10	1	8
Budapest, Szerémi út 7/b.	360 000	228	6	6	15	1	9
Nagykanizsa, Vár utca 12.	500 000	2 511	3	3	50	1	10

A diszkontált cash-flow számítás esetén a bevételek becslését 10 éves időtartamra évi bontásban végezte el a Társaság. Későbbi évekre vonatkozóan folyamatos működés feltételezésével, az utolsó számításba vett évben elért tiszta jövedelem további évek során állandónak tekintésével kalkulált a Csoport. Az értékbecslés során a Társaság bérleti díjak emelkedéssel és inflációs hatással nem számolt, mivel a Csoport azzal a feltételezéssel élt, hogy a bérleti díjak inflációt követő indexálásával ez a hatás neutrális a jövőbeni pénzáramlások becslése szempontjából.

Szenzitivitás vizsgálat

Átlagos hozamszint változás	7,5%	8,0%	8,5%
EUR/HUF árfolyam			
289	-162 349	270 776	776 089
279	-417 867	0	487 486
269	-664 349	-261 224	209 089

A fenti táblázat az ingatlanpiaci hozamszint és az EUR/HUF árfolyam változásának az eredményre gyakorolt hatását mutatja be.

20. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2009.12.31-én	485 967	111 979	1 100	599 046
Növekedés	36 736	5 807	70 940	113 483
Csökkenés	18 446	286	47 207	65 939
Egyenleg 2010.12.31-én	504 257	117 500	24 833	646 590

Értécsökkenés	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2009.12.31-én	-78 929	-67 166	0	-146 095
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	639	286	0	925
Értécsökkenési leírás*	-95 945	-10 867	0	-106 812
Egyenleg 2010.12.31-én	-174 235	-77 747	0	-251 982

Nettó érték	Üzemi gépek	Irodai és egyéb felszerelések	Beruházások	Összesen
Egyenleg 2009.12.31-én	407 038	44 813	1 100	452 951
Egyenleg 2010.12.31-én	330 022	39 753	24 833	394 8

A bérbeadott ipari gépek értécsökkenése az eredménykimutatásban az eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek eredménykimutatás soron van kimutatva 95.925 eFT értékben.

21. Társult vállalkozások

	2010	2009
Egyenleg január 1-jén	0	0
Leányvállalat megszerzése	90 919	0
Nyereség/(veszteség) részesedés*	-4 513	0
Egyenleg december 31-én	86 406	0

*A csoport társult vállalata a Hattyúház Kft., mely 2010. üzleti év során 4,512 e FT veszteséget okozott. Ez a tétel a konszolidált cash flow kimutatásban az eredménykimutatásban illetve az átfogó eredménykimutatásban a pénzmozgással nem járó tételek soron került kimutatásra.

Név	Cégbejegyzés helye	Tevékenység	Eszközök Eft-ban	Kötelezettségek Eft-ban	Árbevétel Eft-ban	Eredmény Eft-ban	Tulajdon hányad %
Hattyúház Ingatlanhasznosító Kft.	Magyarország	Ingatlanhasznosítás	4 845 217	4 384 931	326 818	- 7 735	49,00

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

22. Vevő és egyéb követelések

	2010	2009
vevő követelések	68 147	36 147
egyéb követelések	414 373	313 020
	482 520	349 167

Vevő követelések

	2010	2009
Ingtalan-bérbeadásból származó vevő követelések	48 120	36 147
Gép-bérbeadásból származó vevő követelések	20 027	0
Értékvesztés	0	0
Vevő követelések összesen	68 147	36 147

A vevőállomány felülvizsgálata alapján értékvesztés nem került elszámolásra.

Nettó vevő követelések lejáratosi korosítása

	2010	2009
nem lejárt vevő követelések	17 473	6 026
< 30 nap	7 067	7 861
30-60 nap	16 919	1 933
60-90 nap	826	1 010
> 90 nap	25 862	19 317
	68 147	36 147

Egyéb követelések

	2010	2009
Előlegek	16 391	16 291
Kölcsönök	275 339	168 672
Adók	7 260	15 620
Egyéb	115 383	112 437
	414 373	313 020

23. Elhatárolások

	2010	2009
Bérleti díj bevételek elhatárolása	16 555	6 247
Kamat bevétel elhatárolása	7 959	857
Költségek elhatárolása	4 674	142
	29 188	7 246

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

24. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2010	2009
Pénztár	10 163	6 569
Bankszámla egyenlegek	149 753	10 511
Lekötött betétek	135 692	0
	295 608	17 080

25. Jegyzett Tőke

	2010 ezer db	2009 ezer db
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészcvények	27 557	25 600
Kibocsátott és kifizetett törzsrészcvények	2010	2009
Január 1-én	2 560 000	0
Év közben kibocsátott részcvények	195 660	2 560 000
December 31-én	2 755 660	2 560 000

A Csoport 2010. szeptember 30-i közgyűlésén döntés született a Társaság alaptőkéjének zártkörű felemeléséről, mely során a fő részcvényes, a svájci székhelyű Lehn Consulting AG 195.660 db részcvényt jegyzett le 300 HUF/részcvény áron összesen 587.000 e Ft értékben. Ezáltal az Appennin Vagyonkezelő Holding jegyzett tőkéje 2.755.660 e Ft-ra nőtt. A Társaság új ingatlanok beszerzését kívánja a többletforrásból finanszírozni.

26. HitelekBankhitelek

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizaneme	2010	2009
CIB Bank (Bég utca)	2023.06.16	CHF LIBOR	1,85%	CHF	3 609 680	3 072 219
ERSTE hitel (Andrássy 96)	2014.08.30	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 083 789	892 527
ERSTE hitel (Volcano Kft)	2014.09.01	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 208 075	1 017 320
Unicredit Bank (Karszt utca)	2027.12.20	CHF LIBOR	1,75%	CHF	247 949	214 976
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet (Nagykanizsa)	2016.05.31	BUBOR	5,75%	HUF	127 774	0
MKB Bank. (WBO Zrt.)	2022.09.30	CHF LIBOR	1,50%	CHF	84 909	74 194
Összesen					6 362 176	5 271 236
Ebből éven túli törlesztő részlet					6 131 595	5 095 535
Éven belüli törlesztő részlet					230 581	175 701

A hitelek CHF és HUF alapúak, változó kamatozásúak. A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 3,51% volt 2010. évben (előző évről nem áll rendelkezésre összehasonlító adatunk). A bankok számára biztosítékként jelzálogjog van bejegyezve az ingatlanokon. A viselt hitelekhez kapcsolódó deviza és kamatkockázatot a 32. megjegyzésben mutatjuk be.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Hitelnyújtó vállalkozás	Lejárat	Kamat	Devizanem	2010	2009
LEHN Consulting AG	Határozatlan	1%	CHF	247 985	0
LEHN Consulting AG	Határozatlan	3%	EUR	26 213	0
LEHN Consulting AG	Határozatlan	3%	HUF	50 000	0
LEHN Consulting AG	Határozatlan	3%	HUF	144 000	0
LEHN Consulting AG	Határozatlan	5%	HUF	181 800	181 800
LEHN Consulting AG	Határozatlan	5%	CHF	20 041	44 126
LEHN Consulting AG	Határozatlan	3%	CHF	0	115 149
LEHN Consulting AG	Határozatlan	3%	CHF	0	12 943
LEHN Consulting AG	Határozatlan	3%	EUR	0	13 542
LEHN Consulting AG	Határozatlan	1%	CHF	0	547
LEHN Consulting AG	Határozatlan	1,50%	CHF	0	1 836
LEHN Consulting AG	Határozatlan	5%	EUR	0	41 676
LEHN Consulting AG	Határozatlan	5%	EUR	0	12 188
Egyéb kapott kölcsönök	Határozatlan			4 016	221 875
				674 055	645 683

Ebből éven túli törlesztőrészlet	674 055	645 683
----------------------------------	---------	---------

A 25. megjegyzésben bemutatásra került, hogy a Társaságnál zártkörű tőkeemelésre került sor a 2010. szeptember 30-i rendkívüli közgyűlés értelmében. A zártkörű tőkeemelés során a fő tulajdonos követelése került beaportálásra 587.000 e FT értékben, majd a működés finanszírozása érdekében további tulajdonosi kölcsönfolyósításra került sor 2010. év során.

A tőketörlesztések esedékessége a következő:

	2010	2009
1 éven belül esedékes	230 581	175 701
1-5 között esedékes	3 073 266	2 475 759
5 éven túl esedékes	3 732 384	3 265 458
	7 036 231	5 916 918

27. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

	2010		2009	
	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés	Jelenérték	Minimális lízingdíj fizetés
Éven belüli törlesztő részlet	94 299	99 722	163 241	176 004
Éven túli öt éven belüli törlesztő részlet	0	0	85 337	90 760
Öt éven túli törlesztő részlet	0	0	0	0
	94 299	99 722	248 578	266 764
Csökkentve: jövőbeni kamatfizetési kötelezettségek	0	-5 423	0	-18 186
Összesen	94 299	94 299	248 578	248 578

A Csoport pénzügyi lízing keretében bérbbe vesz és operatív lízing keretében bérbbe ad 3db speciális műszaki gépeket. A pénzügyi lízingek futamideje 3 év, lejáratuk 2011-ben esedékes.

28. Halasztott adó

Halasztott adó	Konszolidált mérleg		Konszolidált eredménykimutatás	
	2010	2009	2010	2009
Elhatárolt, továbbvihető veszteség	8 885	31 625	-22 740	0
Devizás mérlegtételek átértékelésének halasztott adó hatása	122 117	24 723	97 394	0
Halasztott adó eszköz	131 002	56 348	74 654	0
Befektetett eszközök adó szerinti és számviteli értéke miatti halasztott adó-ráfordítás	-464 154	-686 787	222 633	0
Fejlesztési tartalék	-1 799	0	-1 799	0
Halasztott adó ráfordítások	-465 953	-686 787	220 834	0
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	-334 951	-630 439	295 488	0
Halasztott adó eszköz	1 172	0		
Halasztott adó kötelezettség	-336 123	-630 439		

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2010-ben és 16% 2009-ben.

29. Szállítók és egyéb kötelezettségek

	2010	2009
Szállítói kötelezettségek	72 845	80 097
Egyéb kötelezettségek	2 390	18 961
Elhatárolások	77 238	53 705
Szállítók és egyéb kötelezettségek	152 473	152 763
	2010	2009
Fizetendő kamatok elhatárolása	39 643	46 723
Költségek, ráfordítások elhatárolása	13 012	6 795
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	24 583	187
Elhatárolások	77 238	53 705

30. Kapcsolt felek

Konszolidációs körön kívüli kapcsolt felek listája (Hattyúház Zrt. a konszolidációba tőke módszerrel került bevonásra):

Leányvállalat	A Csoport és a kapcsolt fél kapcsolata	Hivatkozás
Hattyúház Zrt.	49%-os részesedése van a Csoportnak a cégben	21. Megjegyzés
Lehn Consult AG	Csoportnak anyavállalata	1. Megjegyzés

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

Tétel	2010	2009
Kapcsolt vállalkozásnak kiszámlázott díjak	2 500	0
Kapcsolt vállalkozásoktól járó kamatbevételek	791	0
Kapcsolt vállalkozástól igénybevett szolgáltatás	0	0
Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok	16 012	0
Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek	58 208	0
Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek	631 083	0

A Hattyúház Zrt. részére az Appennin Holding Nyrt. holdingdíjat számláz ki az üzletviteli és adminisztrációs munkákért. A kapcsolt vállalkozások adott-kapott kölcsöneinek feltételei piaci kondícióknak megfelelők. Hitelek kondícióit a 26. megjegyzésben részleteztük. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2010-ben és 2009-ben.

31. Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	2010	2009
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5fő)	1 500	0
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	300	0
Részvény alapú juttatások és egyéb juttatások	0	0
Összes juttatás	1 800	0

32. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Devizakockázat:

A Csoport jelentős devizakockázatot visel az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, erre természetes fedezetet jelent, hogy a bérleti bevételek nagy többsége EUR alapú, azonban jelentős hitelállománya van a Csoportnak CHF alapú hitelekben denominálva. További fedezetet jelent a beszámoló szintjén, hogy a Társaság ingatlanainak az értéke EUR-ban vannak meghatározva, így mérlegfordulónapkor a Társaság az ingatlanportfóliója ártértékelésekor figyelembe veszi a devizaárfolyamok ingadozását.

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

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységét:

2010	Árfolyamok		Hatás a tárgyévi eredményre ezer Ft-ban
	EUR/Ft	CHF/Ft	
103,59%	288,75	231,68	35 660
		222,68	289 484
		213,68	543 308
100,00%	278,75	231,68	-253 824
		222,68	0
		213,68	253 824
96,41%	268,75	231,68	-543 308
		222,68	-270 001
		213,68	-35 660

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek és pénzügyi lízing kötelezettségek (5.789.818 e FT 2009. december 31-én és 6.805.650 e FT 2010. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2010. december 31-én hitelei után átlagosan 3,5 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

	2010		
Kamat környezet:	3,00%	3,5%	4,00%
Fizetendő kamat:	173 695	202 982	231 593

A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 26. megjegyzés tartalmazza.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Hitelezési kockázat:

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

Bérlői követelések:

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

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

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

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

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2009. és 2010. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárati szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2010. és 2009. december 31-re vonatkozóan:

2010. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	433 563	4 199 063	4 482 915	9 115 541	2 079 310	7 036 231
Bérlői letétek	0	0	108 803	0	108 803	0	108 803
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	99 722	0	0	99 722	5 423	94 299
Szállítók	0	72 845	0	0	72 845	0	72 845
Adókötelezettségek	0	30 861	0	0	30 861	0	30 861
Egyéb kötelezettségek	0	2 390	0	0	2 390	0	2 390
Pénzügyi kötelezettségek	0	639 381	4 307 866	4 482 915	9 430 162	2 084 733	7 345 429

2009. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat	Tőketartozás
Hitelek	0	378 683	3 287 687	4 077 386	7 743 756	1 826 838	5 916 918
Bérlői letétek	0	0	48 601	0	48 601	0	48 601
Pénzügyi lízing kötelezettségek	0	176 004	90 760	0	266 764	18 186	248 578
Szállítók	0	80 097	0	0	80 097	0	80 097
Adókötelezettségek	0	34 184	0	0	34 184	0	34 184
Egyéb kötelezettségek	0	18 961	0	0	18 961	0	18 961
Pénzügyi kötelezettségek	0	687 929	3 427 048	4 077 386	8 192 363	1 845 024	6 347 339

33. Tőkekockázat kezelése

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

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

34. Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Csoport 2011. április 30-ig három akvizíciót hajtott végre. 2011. január 17-vel felvásárolta az I-Hód Kft. 100%-os üzletrészt, 2011. március 1-vel a Hattyúház Zrt. további 25%-os részvénycsomagját és 2011. április 3-án az F.E.F Ingatlanforgalmazó Kft. 100%-os üzletrészt.

35. Beszámolók jóváhagyása

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2012. szeptember 3-án megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2010. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 10.318.529 ezer Ft mérlegfőösszeggel és - 602.229 ezer Ft mérleg szerinti veszteséggel jóváhagyta.

36. 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 Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertelve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2012. szeptember 3.

Székely Gábor
IT elnöke

Éder Lőrinc
IT tagja