



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI
KIMUTATÁSOK

a 2012. december 31-én végződő évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

Általános információk

Igazgatótanács tagjai

Székely Gábor (Igazgatótanács elnöke)

Friedrich Stefan Michael Waechter

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 | 4 |
| Konszolidált eredménykimutatás | 5 |
| Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás | 5 |
| Konszolidált mérleg | 6 |
| Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól | 7 |
| Konszolidált cash flow kimutatás | 8 |
| Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz | 9-48 |

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeseinek

A konszolidált éves beszámólóról készült jelentés

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. mellékelt 2012. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 20.140.487 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 270.307 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, valamint a konszolidációs 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 konszolidált éves beszámolóért a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) – ahogyan azokat az EU befogadta – foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, 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 könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a konszolidált éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált éves beszámoló anyagállalat általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az anyagállalat és a vállalat-csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidálásba bevont vállalkozásai 2012. december 31-én fennálló együttes vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó együttes jövedelmi helyzetéről a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltakkal – ahogyan azokat az EU befogadta - összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: A konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. mellékelt 2012. évi konszolidált éves beszámolójához kapcsolódó, 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó konszolidált üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk a konszolidált üzleti (vezetői) jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélése. A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a vállalatcsoport nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2012. évi konszolidált üzleti jelentése az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2012. évi konszolidált éves beszámoló adataival összhangban van.

2013. április 12.

(A papír alapú könyvvizsgálói jelentés került aláírásra.)

dr. Rocskai János

kamarai tag könyvvizsgáló

0004148

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

000255

| Eredménykimutatás | Megjegyzés | 2012.01.01.- 2012.12.31. | 2011.01.01.- 2011.12.31. |
|---|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ingtalan bérbeadásból származó bevétel | 6 | 1 261 106 | 801 026 |
| Eszköz bérbeadásból származó bevétel | 6 | 100 266 | 142 974 |
| Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek | 7 | -71 927 | -91 344 |
| Ingtalan üzemeltetési költségek | 7 | -494 009 | -325 788 |
| Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek | | 0 | -4 338 |
| Nettó bérleti díj bevételek | | 795 436 | 522 530 |
| Adminisztrációs költségek | 9 | -82 612 | -81 968 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 10 | -18 661 | -26 151 |
| Nettó egyéb bevételek/(ráfordítások) | 8 | 67 068 | -16 874 |
| Bruttó működési eredmény (EBITDA) | | 761 231 | 397 537 |
| Goodwill értékvesztés | 17 | -63 999 | -117 863 |
| Saját használatú eszközök értékcsökkenése és amortizációja | 22 | -9 273 | -16 373 |
| Működési eredmény (EBIT) | | 687 959 | 263 301 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye | 19 | 10 765 | 94 653 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésnek eredménye | 21 | -834 725 | 899 473 |
| Akvizícióhoz kapcsolódó badwill | 18 | 213 803 | 508 300 |
| Kamatbevétel | 11 | 22 728 | 9 103 |
| Kamat ráfordítások | 12 | -409 879 | -352 457 |
| Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása) | 13 | 667 924 | -1 322 731 |
| Adózás előtti eredmény | | 358 575 | 99 642 |
| Nyeresség adók | 14 | -88 268 | 118 836 |
| Üzleti év eredménye | | 270 307 | 218 478 |
| Egyéb átfogó eredmény | | | |
| Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből | | 0 | 0 |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve | | 0 | 0 |
| TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN | | 270 307 | 218 478 |
| Az eredményből | | | |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | 15 | 330 658 | 219 502 |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | 15 | -60 350 | -1 024 |
| Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban) | 16 | 11 | 8 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

| Mérleg - Eszközök | Megjegyzés | 2012.12.31 | 2011.12.31 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Üzleti vagy cégérték (goodwill) | 17,18,19 | 1 975 971 | 1 997 976 |
| Egyéb immateriális javak | | 6 302 | 1 437 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 20,21 | 16 891 907 | 14 218 642 |
| Tárgyi eszközök | 22 | 304 912 | 351 421 |
| Halasztott adó eszközök | 35 | 115 707 | 44 018 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | | 0 | 5 868 |
| Társult vállalkozások | 23 | 0 | 1 500 |
| Befektett eszközök összesen | | 19 294 799 | 16 620 862 |
| Készletek | | 3 877 | 1 190 |
| Vevő és egyéb követelések | 24 | 444 542 | 919 695 |
| Elhatárolások | 25 | 40 533 | 41 138 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 26 | 295 436 | 208 931 |
| Forgóeszközök összesen | | 784 388 | 1 170 954 |
| Értékesítésre tartottak minősített eszközök | 27 | 61 300 | 0 |
| Eszközök összesen | | 20 140 487 | 17 791 816 |
| Mérleg - Tőke és források | Megjegyzés | 2012.12.31 | 2011.12.31 |
| Jegyzett tőke | 28 | 3 250 000 | 3 011 645 |
| Tartalékok | 29 | 2 239 520 | 1 455 846 |
| Visszavásárolt saját részvények | 30 | -910 814 | -327 612 |
| Felhalmozott eredmény | 6 | -44 176 | -365 815 |
| A Társaság részvényeseire jutó tőke | | 4 534 530 | 3 774 064 |
| Nem ellenőrző részesedések | 31 | 130 995 | 201 063 |
| Tőke és tartalékok összesen | | 4 665 525 | 3 975 127 |
| Hitelek | 32 | 12 963 911 | 11 876 245 |
| Bérlői letétek | 33 | 149 473 | 136 300 |
| Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek | 34 | 534 304 | 626 384 |
| Halasztott adó kötelezettségek | 35 | 565 087 | 267 619 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | | 14 212 775 | 12 906 548 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 36 | 197 255 | 154 430 |
| Rövid lejáratú hitelek | 32 | 655 393 | 477 463 |
| Adó kötelezettségek | 37 | 50 009 | 29 433 |
| Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek | 34 | 107 618 | 83 830 |
| Passzív elhatárolások | 38 | 251 911 | 164 985 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen | | 1 262 186 | 910 141 |
| Kötelezettségek összesen | | 15 474 962 | 13 816 689 |
| Tőke és források összesen | | 20 140 487 | 17 791 816 |

| | Jegyzett tőke | Tartalékok | Felhalmozott eredmény | Visszavásárolt saját részvények | A Társaság részvényeseire jutó tőke | Nem ellenőrző részesedések | Tőke és tartalékok összesen |
|---|------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Egyenleg 2011. január 1-én | 2 755 660 | 391 320 | - 587 241 | - | 2 561 663 | - | 2 561 663 |
| Tárgyévi átfogó eredmény | | | | | | | |
| Tárgyévi eredmény | - | - | 219 502 | - | 219 502 | - 1 024 | 218 478 |
| Részvénykibocsátás ázsióval | 255 985 | 1 064 526 | - | - | 1 320 511 | - | 1 320 511 |
| Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés | - | - | - | - | - | 202 087 | 202 087 |
| Saját részvény vásárlás | - | - | - | - 787 361 | - 787 361 | - | - 787 361 |
| Saját részvény értékesítés | - | - | - | 459 749 | 459 749 | - | 459 749 |
| Egyenleg 2011. december 31. | 3 011 645 | 1 455 846 | - 365 815 | - 327 612 | 3 774 064 | 201 063 | 3 975 127 |
| Tárgyévi átfogó eredmény | | | | | | | |
| Tárgyévi eredmény | - | - | 330 658 | - | 330 658 | - 60 350 | 270 308 |
| Részvénykibocsátás ázsióval | 238 355 | 774 655 | - | - | 1 013 010 | - | 1 013 010 |
| Tartalékok közötti rendezés | - | 9 019 | - 9 019 | - | - | - | - |
| Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés | - | - | - | - | - | - 9 718 | - 9 718 |
| Saját részvény vásárlás | - | - | - | - 1 928 896 | - 1 928 896 | - | - 1 928 896 |
| Saját részvény értékesítés | - | - | - | 1 345 694 | 1 345 694 | - | 1 345 694 |
| Egyenleg 2012. december 31. | 3 250 000 | 2 239 520 | - 44 176 | - 910 814 | 4 534 530 | 130 995 | 4 665 524 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

| | Megjegyzés | 2012.év | 2011.év |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Adózás előtti eredmény | | 358 576 | 99 642 |
| <u>Adózás előtt eredmény módosításai</u> | | | |
| Jövedelem termelő célú ingatlanok értékelés változásának az eredménye | 20 | 0 | 747 075 |
| Nem realizált év végi devizaátértékelés | | 85 394 | -557 249 |
| Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége | 22 | -55 089 | -36 032 |
| Értékesítésre tartottnak minősített eszközök változása | 27 | -61 300 | 0 |
| Részesedések értékesítésének eredménye | 19 | 0 | -94 653 |
| Értékcsökkenés | 7, 22 | 69 293 | 100 693 |
| Vevő értékvesztés | 24 | 325 | -325 |
| Goodwill értékvesztés | 17 | 63 998 | 117 862 |
| Badwill | 18 | -213 803 | -508 300 |
| Részesedések bevonása | | 1 500 | 0 |
| Kamatbevételek | 11 | 0 | -9 103 |
| Kamat ráfordítások | 12 | 409 879 | 342 408 |
| <u>A működőtőke változásai</u> | | | |
| Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése) | 24 | -39 121 | -255 380 |
| Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése) | 25 | 125 073 | -5 514 |
| Készletek változása | | -2 687 | 2 555 |
| Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése) | 36 | 128 254 | -71 070 |
| Bérlői letétek változása | | 9 573 | 15 305 |
| Fizetett nyereségadó | | -45 065 | -55 314 |
| Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow | | 834 800 | -167 400 |
| Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány | 18 | 52 078 | -119 000 |
| Tárgyi eszköz és immateriális javak beszerzések | | -127 724 | -249 957 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele | 20 | 68 000 | 314 602 |
| Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele | 8, 22 | 155 163 | 229 208 |
| Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow | | 147 517 | 174 853 |
| Hitelfelvétel | | 0 | 454 707 |
| Hiteltörlesztés | | -409 872 | -216 007 |
| Pénzügyi lízing visszafizetése | | -68 292 | -75 098 |
| Kapott kamat | 11, 25 | 4 803 | 9 103 |
| Fizetett kamat | 12, 38 | -422 451 | -266 835 |
| Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow | | -895 812 | -94 130 |
| Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése | | 86 505 | -86 677 |
| Pénzeszközök az év elején | 26 | 208 931 | 295 608 |
| Pénzeszközök az év végén | | 295 436 | 208 931 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

1. Vállalati információk

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

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

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 3.250.000 ezer HUF, amely 32.500.000 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

| Név | 2012. december 31. | | 2011. december 31. | |
|---------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | Részvények (db) | Részesedés (%) | Részvények (db) | Részesedés (%) |
| Lehn Consult AG | 13 923 550 | 42,84 | 16 300 000 | 54,12 |
| Saját részvények | 2 261 340 | 6,96 | 830 200 | 2,76 |
| Alpina Intertrade AG | 1 496 100 | 4,60 | 4 130 000 | 13,71 |
| Igazgatótanács és vezetők | 6 800 | 0,02 | 6 800 | 0,02 |
| Egyéb részvényesek | 14 812 210 | 45,58 | 8 849 450 | 29,38 |
| Összesen | 32 500 000 | 100 | 30 116 450 | 100 |

2. A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja

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

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

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján elszámolási és beszámolási pénznemként 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:

| Társaság | Cím | Fő tevékenység | Jegyzett tőke 2012- ben | Jegyzett tőke 2011- ben |
|--|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Vagyonkezelés | 3 250 000 | 3 011 645 |
| W-GO 2000 Zrt. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Iroda bérbeadás | 30 000 | 30 000 |
| Kranservice Zrt. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Gépbérbeadás | 5 000 | 5 000 |
| Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Kft. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Iroda bérbeadás | 5 000 | 5 000 |
| 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 | 6 000 |
| Appenin Logisztikai Zrt. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 5 000 | 5 000 |
| Hattyúház Zrt. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Iroda bérbeadás | 100 000 | 100 000 |
| Appenin - BP 1047 Zrt. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 25 000 | 25 000 |
| I-Szen Zrt.** | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Logisztikai ingatlan bérbeadása | na | 20 000 |
| I-Hód Zrt.** | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Iroda bérbeadás | na | 5 000 |
| Appenin Solaris Zrt. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Iroda bérbeadás | 5 000 | 5 000 |
| Mikepércsi út 132 Kft. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 3 000 | 3 000 |
| Curlington Kft. | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 3 100 | 3 100 |
| Ady Center Kft. | Budapest, Ady Endre u. 24 | Iroda bérbeadás | 500 | 500 |
| Tavig Kft.* | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Vagyonkezelés | 3 000 | na |
| OM 05* | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Iroda bérbeadás | 20 000 | na |
| Bertex Kft.* | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 20 100 | na |
| CW Porperties Kft.* | 1088 Budapest, József krt 17. | Kereskedelmi ingatlan bérbeadás | 3 000 | na |
| K85 Kft.* | 1022 Budapest, Bég u. 3-5 | Kereskedelmi ingatlan bérbeadás | 3 000 | na |

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

** Tárgyévben a Társaságok beleolvadtak az Appenin BP1047 ZRt-be.

na: Beolvadás miatt a jegyzett tőke nem értelmezhető, illetve a tárgyévi akvizíció.

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

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

Számviteli döntések

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

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján 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.

Operatív lízing szerződések- a Csoport mint bérbeadó

A Csoport évente áttekinti lízing szerződéseit, ahol a Csoport mint bérbeadóként szerepel. Ezek alapján a Csoport szerződéseit az IAS 17 és az ezzel harmonizáló számviteli politika alapján operatív lízingnek minősülnek (beleértve ebbe a Társaság nehézségbérbeadási 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 2012. december 31-én és 2011. december 31-én. Az ingatlanok funkciója vagy egyéb körülmény változása esetén a besorolás felülvizsgálatra kerül.

Számviteli becslések

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

Goodwill értékvesztése

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

A goodwill nyilvántartási értéke a beszámolási időszak végén 1.975.971 eFT (2011: 1.997.976eFt) volt, miután 2012 során 63.999 eFt (2011: 117.863 eFT) értékvesztést számolt el a vállalkozás. Lásd 17. jegyzet

Tárgyi eszközök hasznos élettartama

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

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

Értékelési módszerek:

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

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

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

4. A számviteli politika fontosabb elemei

A kimutatások elkészítésének alapelvei

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

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

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

Üzleti kombinációk

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

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

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

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

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

Ingatlanok és részesedések megszerzése

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

Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)

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

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 goodwilltel kapcsolatos értékvesztés közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra a konszolidált eredménykimutatás belül a goodwill értékvesztés eredménykimutatás soron. A goodwilltel 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 jelentik 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, amelyre vonatkozóan a besorolás időpontját követő egy éven belül befejezett értékesítési tranzakciónak való minősítés várható.

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

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

Minden adat 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, ezért a tranzakció eredeti kötelezettjének számít és nem ügynökének.

Osztalék- és kamatbevételek

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

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

Lízingügyletek

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

A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek 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 2012. december 31-én és 2011. december 31-én.

A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

Amennyiben a Csoport operatív lízingszerződések megkötését célzó ösztönzőket kap, akkor azok kötelezettséggé kerülnek elszámolásra. Az ösztönzőkből származó összesített juttatás a bérleti díjak csökkenéseként kerül elszámolásra lineáris módszerrel, kivéve, ha egyéb elszámolási elv jobban mutatja be azt az időszámítást, 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 értéken történik.

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

Készpénzben teljesített részvényalapú kifizetések esetében a kapott áruval vagy szolgáltatással kapcsolatos kötelezettség első elszámolása a kötelezettség valós értéken történik. A kötelezettség rendezéséig hátralévő minden egyes beszámolási időszak végén, valamint a rendezés napján a Csoport 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 adóköveteltség), 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 kivezetjük, és a kapcsolódó nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásban elszámoljuk a nettó egyéb bevétel/ráfordítás soron.

Az eszközök bekerülési értéke tartalmazza a beszerzési árat, ideértve az illetékeket és az eszköz beszerzésekor felmerülő vissza nem igényelhető adókat, valamint az eszköz 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.

Befektetési célú ingatlanok

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

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

Céltartalékok

Céltartalékot akkor számolunk el, ha a Csoportnak tényleges vagy vélelmezett kötelezettsége van valamely múltbeli eseményből kifolyólag, és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség rendezése gazdasági értéket képviselő források kiáramlását eredményezi, valamint megbízhatóan meg lehet becsülni a kötelezettség összegét. A céltartalékok a fennálló kötelezettség 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 számolandók el, a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentve.

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

Hitelek és kölcsönök

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

Hitelek és kölcsönök kivezetése

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

Saját részvények

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

Hitelfelvételi költségek

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

Bérlői letétek

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

Devizás átvértékelések

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

Egy részvényre jutó eredmény

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

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

Változások a Csoport által alkalmazott számviteli politikában

[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 képzei 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 módosításainak alkalmazása nem eredményeznek változásokat a Csoport befektetési célú ingatlanaira vonatkozó halasztott adó kötelezettségek tekintetében.

[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 kitettség tekintetében, amikor a pénzügyi eszköz átadásra kerül, de az átadó megtartja az eszközhöz kapcsolódó kockázati kitettsége bizonyos részét. A módosítások ugyancsak közzétételt írnak elő olyan esetekben, mikor a pénzügyi eszközök átadása nem kerül szétosztásra az időszakon keresztül.

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

A fentiekben bemutatott módosítások és új standardok a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozóan nincsenek jelentős hatással.

Kibocsátás alatt álló új és módosított IFRS-ek

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

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

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

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

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

4 Az Európai Unió által még be nem fogadott Standard.

[IFRS 9](#)

A 2009 novemberében kibocsátott IFRS 9 új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök besorolása és értékelése terén. A 2010 októberében módosított IFRS 9 tartalmazza a pénzügyi kötelezettségek besorolási és értékelési szabályait, valamint a kivetési 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 kamatkifizetésekből állnak. Ezen adósságinstrumentumokba történő befektetések általánosan amortizált bekerülési értéken vannak értékelve a soron következő számviteli időszak végén. Minden más adósság illetve tőkeinstrumentumba történő befektetés valós értéken értékelendő a következő számviteli időszak végén.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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

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

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

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

Az öt standard legfőbb követelményei az alábbiakban foglalható össze.

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

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

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

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

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

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

[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 előrejelzése 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.

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
- Kereskedelmi ingatlan bérbeadása

[Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2012-re vonatkozóan](#)

| 2012. december 31. | Gép bérlet | Iroda bérlet | Logisztikai ingatlan bérbeadása | Kereskedelmi ingatlan bérbeadása | Összesen |
|---|---------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Bérleti díj bevétele | 100 266 | 1 024 105 | 223 335 | 13 666 | 1 361 372 |
| Értékesített eszközök bevétele | 114 313 | 0 | 0 | 0 | 114 313 |
| Egyéb bevétel | 1 984 | 346 379 | 65 717 | 0 | 414 080 |
| Működési költség | -7 987 | -427 644 | -64 878 | -1 487 | -501 996 |
| Értékesített eszközök kivezetett értéke | -100 209 | 0 | 0 | 0 | -100 209 |
| Értécsökkenés | -63 939 | -4 891 | -4 382 | 0 | -73 212 |
| Egyéb ráfordítás | -2 124 | -305 715 | -53 277 | 0 | -361 116 |
| Szegmens profit | 42 304 | 632 234 | 166 515 | 12 179 | 853 232 |
| Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások | -3 899 | -38 201 | -57 359 | -1 814 | -101 273 |
| Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség | -10 695 | -341 068 | -51 266 | -6 850 | -409 879 |
| Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség | 120 | 19 914 | 2 289 | 405 | 22 728 |
| Szegmens eredmény | 27 830 | 272 879 | 60 179 | 3 920 | 364 808 |
| Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ (ráfordításai) | 8 598 | 544 844 | 99 512 | 14 970 | 667 924 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye | 0 | 0 | 10 765 | 0 | 10 765 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye | 0 | -742 201 | -117 069 | 24 545 | -834 725 |
| Akvizícióhoz kapcsolódó badwill | 0 | 0 | 143 041 | 70 761 | 213 802 |
| Üzleti vagy cégérték leírása | 0 | -63 999 | 0 | 0 | -63 999 |
| Adózás előtti eredmény | 36 428 | 11 523 | 196 429 | 114 196 | 358 575 |

[Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2012. december 31-re vonatkozóan](#)

| 2012. december 31. | Gép bérlet | Iroda bérlet | Logisztikai ingatlan bérbeadása | Kereskedelmi ingatlan bérbeadása | Összesen |
|---|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Eszközök | | | | | |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan | 0 | 13 632 371 | 2 330 321 | 929 215 | 16 891 907 |
| Bérbeadott tárgyi eszköz | 271 900 | 0 | 0 | 0 | 271 900 |
| Szegmens eszközei | 271 900 | 13 632 372 | 2 330 321 | 929 215 | 17 163 808 |
| Eszközök | | | | | |
| Üzleti vagy cérték | 0 | 1 740 217 | 224 536 | 11 218 | 1 975 971 |
| Egyéb befektetett eszközök | 2 969 | 77 137 | 74 917 | 0 | 155 023 |
| Forgó eszközök | 31 647 | 608 828 | 172 983 | 32 228 | 845 686 |
| Eszközök összesen | 306 516 | 16 058 554 | 2 802 757 | 972 661 | 20 140 488 |
| Szegmens kötelezettségei | | | | | |
| Hitelek és kölcsönök | 147 316 | 11 739 480 | 1 565 089 | 809 341 | 14 261 226 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 27 810 | 588 036 | 61 256 | 37 458 | 714 560 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 65 497 | 329 432 | 94 718 | 9 530 | 499 177 |
| Kötelezettségek összesen | 240 623 | 12 656 948 | 1 721 063 | 856 329 | 15 474 963 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2011-re vonatkozóan

| 2011. december 31. | Gép bérlet | Iroda bérlet | Logisztikai ingatlan bérbeadása | Kereskedelmi ingatlan bérbeadása | Összesen |
|---|---------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Bérleti díj bevétele | 142 974 | 679 329 | 121 697 | 0 | 944 000 |
| Értékesített eszközök bevétele | 229 208 | 0 | 0 | 0 | 229 208 |
| Egyéb bevétel | 1 868 | 64 324 | 21 256 | 0 | 87 448 |
| Működési költség | -6 810 | -316 190 | -13 939 | 0 | -336 939 |
| Értékesített eszközök kivezetett értéke | -193 176 | 0 | 0 | 0 | -193 176 |
| Értékcsökkenés | -84 533 | -14 716 | -1 657 | 0 | -100 906 |
| Egyéb ráfordítás | -4 764 | -17 311 | -118 279 | 0 | -140 354 |
| Szegmens profit | 84 767 | 395 436 | 9 078 | 0 | 489 281 |
| Adminisztratív költségek és személy jellegű ráfordítások | -18 858 | -80 474 | -8 787 | 0 | -108 119 |
| Kamatráfordítások és realizált árfolyam veszteség | -17 504 | -353 691 | -79 198 | 0 | -450 393 |
| Kamatbevételek és realizált árfolyam nyereség | 5 345 | 44 792 | 36 074 | 0 | 86 211 |
| Szegmens eredmény | 53 750 | 6 063 | -42 833 | 0 | 16 980 |
| Nem realizált árfolyam veszteség | -498 | -1 213 278 | -88 127 | 0 | -1 301 903 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye | 0 | 877 536 | 21 938 | 0 | 899 474 |
| Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye | 0 | 94 653 | 0 | 0 | 94 653 |
| Akvizícióhoz kapcsolódó badwill | 0 | 371 080 | 137 220 | 0 | 508 300 |
| Üzleti vagy cégérték leírása | 0 | -117 862 | 0 | 0 | -117 862 |
| Adózás előtti eredmény | 53 252 | 18 191 | 28 198 | 0 | 99 642 |

Konszolidált szegmensenkénti mérleg 2011. december 31-re vonatkozóan

| 2011. december 31. | Gép bérlet | Iroda bérlet | Logisztikai ingatlan bérbeadása | Kereskedelmi ingatlan bérbeadása | Összesen |
|---|----------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlan | 0 | 12 258 522 | 1 960 120 | 0 | 14 218 642 |
| Bérbeadott tárgyi eszköz | 313 717 | 0 | 0 | 0 | 313 717 |
| Szegmens eszközei | 313 717 | 12 258 522 | 1 960 120 | 0 | 14 532 359 |
| Üzleti vagy cérték | 0 | 1 775 984 | 221 992 | 0 | 1 997 976 |
| Egyéb befektetett eszközök | 10 435 | 41 487 | 38 604 | 0 | 90 526 |
| Forgó eszközök | 29 720 | 147 148 | 994 087 | 0 | 1 170 955 |
| Eszközök összesen | 353 872 | 14 223 141 | 3 214 803 | 0 | 17 791 816 |
| Hitelek és kölcsönök | 140 843 | 10 424 682 | 1 788 184 | 0 | 12 353 709 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 182 986 | 857 041 | 51 499 | 0 | 1 091 526 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 22 614 | 286 286 | 62 554 | 0 | 371 454 |
| Kötelezettségek összesen | 346 443 | 11 568 009 | 1 902 237 | 0 | 13 816 689 |

7. Működési költségek

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Közüzemi díjak | 262 409 | 189 003 |
| Javítás, karbantartás | 74 016 | 59 351 |
| Őrzés, védelem | 30 102 | 15 186 |
| Takarítás | 44 768 | 16 839 |
| Építményadó | 51 473 | 29 164 |
| Ingtatlan üzemeltetési díj (property menedzsment) | 15 311 | 0 |
| Ingtatlan biztosítási költségek | 3 872 | 2 480 |
| Egyéb működési költségek | 12 058 | 13 765 |
| Ingtalanhoz kapcsolódó költségek | 494 009 | 325 788 |
| Bérbeadott eszközök értékcsökkenése | 63 939 | 84 565 |
| Vagyonbiztosítás | 3 677 | 3 155 |
| Egyéb | 4 311 | 3 624 |
| Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek | 71 927 | 91 344 |

8. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|-----------------|
| Értékesített követelések elismert értékének bevétele | 322 011 | 0 |
| Értékesített tárgyi eszköz bevétele | 114 313 | 229 208 |
| Utólag kapott kamat jóváírás | 35 036 | 0 |
| Elengedett kötelezettség bevétele | 25 102 | 75 156 |
| Elévült kötelezettség | 11 501 | 0 |
| Kéreseménnyel kapcs. bevétel | 11 177 | 2 960 |
| Egyéb | 7 913 | 5 718 |
| Kapott késedelmi kamat | 851 | 0 |
| Kapott bírság, kötbér | 489 | 3 614 |
| Egyéb bevételek | 528 393 | 316 656 |
| Értékesített követelések könyv szerinti értéke | 327 172 | |
| Értékesített tárgyi eszköz kivezetése | 100 209 | -193 176 |
| Egyéb ráfordítások | 14 927 | -6 257 |
| Bírság, kötbér | 8 739 | -3 926 |
| Illetékek | 5 002 | 0 |
| Fizetett késedelmi kamat | 3 541 | -701 |
| Gépjárműadó | 1 735 | -2 314 |
| Elengedett követelés | 0 | -127 156 |
| Egyéb ráfordítások | 461 325 | -333 530 |
| Összesen | 67 068 | -16 874 |

9. Adminisztrációs költségek

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Könyvviteli szolgáltatás díj | 23 977 | 15 493 |
| Üzletviteli tanácsadás és PR | 8 282 | 14 590 |
| Gépjármű bérlet és üzemanyag költség | 8 127 | 12 581 |
| Tőzsdei értékpapírdíjak | 7 809 | 6 951 |
| Ügyvédi, jogi költség | 7 029 | 5 269 |
| Bankköltség | 5 244 | 5 944 |
| Hirdetési költségek | 3 962 | 2 858 |
| Telefonköltség internet díj | 2 625 | 3 561 |
| Hatósági díjak, illetékek | 1 489 | 1 501 |
| Irodaszer, anyagköltség | 1 369 | 1 440 |
| Informatikai szolgáltatás | 0 | 2 899 |
| Egyéb költségek | 12 699 | 8 881 |
| Adminisztrációs költségek | 82 612 | 81 968 |

10. Személy jellegű ráfordítások

Tárgy évben 18,661 eFT (2011: 26.151 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 7 fő volt (2011-ben 9 fő).

11. Kamatbevételek

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Banki kamat | 5 453 | 2 338 |
| Egyéb kamatok | 17 275 | 6 765 |
| Kamatbevételek összesen | 22 728 | 9 103 |

12. Kamatráfordítások

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Bankhitelek kamata | 345 698 | 284 770 |
| Egyéb kamat | 40 299 | 57 638 |
| Összes ráfordításként elszámolt kamat | 385 997 | 342 408 |
| Pénzügyi lízing kamata | 23 882 | 10 049 |
| Kamatok és kamatjellegű ráfordítások összesen | 409 879 | 352 457 |

13. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordításai)

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|-------------------|
| Nem realizált devizás árfolyamnyereség | 652 808 | 0 |
| Realizált devizás árfolyam nyereség | 83 614 | 77 108 |
| Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 736 422 | 77 108 |
| Realizált devizás árfolyam veszteség | -68 498 | -97 936 |
| Nem realizált devizás árfolyamveszteség | 0 | -1 301 903 |
| Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | -68 498 | -1 399 839 |
| Összesen | 667 924 | -1 322 731 |

14. Nyereségadók

Az alkalmazott adómértékek a következők:

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|
| Társasági adó | 55 525 | 30 590 |
| Helyi iparüzési adó | 21 902 | 15 140 |
| Halasztott adó ráfordítás / (bevétel) | 10 841 | -164 566 |
| Nyereségadók összesen: | 88 268 | -118 836 |

Az alkalmazott adómértékek:

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Magyarország - társasági adó (500 M HUF nyereség alatt) | 10% | 10% |
| Magyarország - társasági adó (500 M HUF nyereség felett) | 19% | 19% |
| Magyarország - helyi iparüzési adó | 2% | 2% |

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| IFRS szerinti adózás előtti eredmény (nyereség) | 356 590 | 99 642 |
| Társasági adó | -55 525 | -30 590 |
| Helyi iparüzési adó | -21 902 | -15 140 |
| Nyereségadó | -77 427 | -45 730 |
| Effektív adókulcs (%) | 22% | 46% |

Az effektív adókulcs alakulását jelentősen befolyásolja a - bruttó fedezet alapján számított - helyi iparüzési adó ráfordítás.

| | 2012. december 31. |
|---|--------------------|
| IFRS szerinti adózás előtti eredmény (veszteség)/nyereség | 356 590 |
| Kalkulált társasági adó (anyavállalati tao kulccsal) | 35 659 |
| Iparüzési adó | 21 902 |
| Nem levonható költségek adóhatása | 12 520 |
| Egyéb | 18 187 |
| Nyereségadó | 88 268 |

15. Egy részvényre jutó eredmény

| | 2012 | 2011 |
|--|------------|------------|
| A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény | 330 658 | 221 426 |
| Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma | 31 350 672 | 29 141 603 |
| Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban) | 11 | 8 |
| Hígtott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma | 31 350 672 | 29 141 603 |
| Egy részvényre jutó hígtott eredmény (HUF-ban) | 11 | 8 |

A Társaság nem rendelkezett részvényopciókkal 2011-ben és 2012-ben.

16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV) | 4 534 530 | 3 774 064 |
| | 2012 darab | 2011 darab |
| Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon | 32 500 000 | 30 116 450 |
| | HUF-ban | HUF-ban |
| Egy részvényre jutó nettó eszközérték | 140 | 125 |
| Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték (NAV) | 4 534 530 | 3 774 064 |
| Halasztott adózás | 449 380 | 226 481 |
| Halasztott adózásból adódó goodwill összege | -165 560 | -225 092 |
| EPRA elvek alapján kimutatott nettó eszközérték | 4 818 349 | 3 775 453 |
| | HUF-ban | HUF-ban |
| Egy részvényre jutó EPRA elvek alapján kalkulált hosszútávú nettó eszközérték | 148 | 125 |

17. Üzleti vagy cégérték (goodwill)

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Bekerülési érték | 2 280 396 | 2 238 404 |
| Halmazott értékvesztés | -304 425 | -240 427 |
| Év végi egyenleg | 1 975 971 | 1 997 977 |
| Bekerülési érték | | |
| Év eleji egyenleg | 2 238 404 | 1 729 689 |
| Év közben megvalósult üzleti kombinációk alapján elszámolt további tételek | 41 993 | 691 874 |
| Leányvállalat értékesítésekor kivezetett tételek | 0 | -183 159 |
| Év végi egyenleg | 2 280 396 | 2 238 404 |
| Halmazott értékvesztés | | |
| Év eleji egyenleg | 240 427 | 113 546 |
| Tárgyévben elszámolt értékvesztés | 63 999 | 126 881 |
| Halmazott értékvesztés összesen | 304 425 | 240 427 |

*Az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 63.999 eFT értékű értékvesztésről döntött (2011: 117.862 eFT), mivel a kapcsolódó pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke.

18. Üzleti kombinációk

[Felvásárolt lányvállalatok 2012-es üzleti év során:](#)

| 2012 | Fő tevékenységi kör | Felvásárlás időpontja | Felvásárolt részvények aránya % | Ellenérték |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------|
| OM'05 Ingatlan Üzemeltető Kft.* | Iroda bérbeadás | 2012.04.03 | 100% | 718 862 |
| Bertex Kft. | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 2012.08.23 | 100% | 212 062 |
| CW Properties Kft. | Kereskedelmi ingatlan | 2012.09.03 | 50% | 1 500 |
| K85 Kft. | Kereskedelmi ingatlan | 2012.10.27 | 100% | 250 485 |

*Az OM'05 Ingatlan Üzemeltető Kft. Üzletrészt a Csoport a TAVIG Tanácsadó Ingatlanhasznosító Kft. megvásárlásával szerezte meg. A TAVIG Kft. Holdingcéggként funkcionál.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

A 2012-es üzleti év során felvásárlás időpontjában megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek:

| | OM'05 Kft. | Bertex Kft. | CW Properties Kft. | K85 Kft. |
|---|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| Befektetett eszközök | | | | |
| Egyéb immateriális javak | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 2 174 194 | 487 270 | 257 610 | 647 060 |
| Forgóeszközök | | | | |
| Vevő és egyéb követelések | 147 209 | 633 | 2 245 | 750 |
| Saját részvény | 0 | 120 000 | 0 | 0 |
| Elhatárolások | 0 | 209 | 0 | 12 131 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 4 510 | 2 659 | 17 578 | 27 331 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | | | | |
| Hitelek | 1 470 824 | 216 674 | 268 598 | 519 978 |
| Bérlői letétek | 0 | 0 | 3 600 | 0 |
| Halasztott adó kötelezettségek | 149 127 | 0 | 2 532 | 0 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | | | | |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 7 835 | 3 913 | 273 | 449 |
| Kapott kölcsönök | 0 | 0 | 21 696 | 0 |
| Adó kötelezettségek | 10 040 | 33 478 | 170 | 29 804 |
| Passzív elhatárolások | 0 | 1 602 | 0 | 0 |
| Nettó eszközérték valós értéken | 688 087 | 355 104 | -19 436 | 137 041 |

A 2012-es üzleti évi felvásárlásokkor keletkező goodwill és badwill

| | OM'05 Kft. | Bertex Kft. | CW Properties Kft. | K85 Kft. |
|--|---------------|-----------------|--------------------|----------------|
| Ellenérték | 718 862 | 212 062 | 1 500 | 66 280 |
| Nem ellenőrző részesedések | 0 | 0 | -9 718 | 0 |
| A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke | -688 087 | -355 104 | 19 436 | -137 041 |
| Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill | 30 775 | -143 042 | 11 218 | -70 761 |

A Csoport a felvásárolt leányvállalatok vételárát saját részvények formájában egyenlítette ki 2012 során.

A beszámolóban szereplő badwill a Bertex Kft. és a K85 Kft. akvizíciója során realizált badwill értékéből adódik 213 803 eFt értékben.

A 2012-es akvizíciók hatása a Csoport eredményére

| | OM'05 Kft. | Bertex Kft. | CW Properties Kft. | K85 Kft. |
|---|------------|-------------|--------------------|----------|
| Felvásárolt leányvállalatok nyeresége az időszak végén: | 33 372 | 8 256 | 3 072 | 7 526 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Felvásárolt leányvállalatok 2011-es üzleti év során:

| 2011 | Fő tevékenységi kör | Felvásárlás időpontja | Felvásárolt részvények/üzletrészek aránya % | Ellenérték |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------|---|------------|
| Hattyúház ZRt. | Iroda bérbeadás | 2010.05.14 2011.03.01 | 49% 25% | 204 089 |
| F.E.F. Kft.* | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 2011.04.08 | 100% | 3 000 |
| Ferrametál Kft. * | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 2011.04.08 | 100% | 0 |
| I-Szen ZRt. | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 2011.05.19 | 100% | 0 |
| Rotux Zrt. | Iroda bérbeadás | 2011.05.19 | 100% | 1 329 530 |
| Curlington Kft. | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 2011.06.03 | 100% | 44 197 |
| Mikepércsi út 132 Kft. | Logisztikai ingatlan bérbeadása | 2011.06.10 | 100% | 80 000 |
| Ady Center Kft. | Iroda bérbeadás | 2011.12.29 | 100% | 400 000 |
| I-Hód Zrt. | Iroda bérbeadás | 2011.12.29 | 100% | 5 000 |

A leányvállalatok felvásárlásának a célja az ingatlan portfólió bővítése ezáltal a részvényesi érték növelése volt. Az akvizált ingatlanok listáját lásd 20. jegyzet.

A Hattyúház Zrt. 2011.03.01-es részvényvásárlás eredményeképpen a Társaság összevont tulajdoni hányada 74%-ra nőtt a korábbi 49%-ról.

Rotux Zrt. 2011.05.19. nappal beovadt az Appenin Nyrt.-be. A Rotux Zrt.tulajdonosai az átadott részvények ellenértékeként 2.559.850 db újonnan kibocsátott Appenin törzsrészvénnyel lettek kiegyenlítve. A Rotux Zrt. 100%-os leányvállalata az I-Szen Zrt.

A FEF Kft. felvásárlásával a Csoport megszerezte az F.E.F. Kft. 100% leányvállalatát a Ferrametál Kft.-t is. Az F.E.F. Kft. és a Ferrametál Kft. 2011. 09.30-al egyesültek, az újonnan létrejövő Társaság neve Appenin Bp 1047 Zrt. lett.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

A felvásárlás időpontjában megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek a 2011-es üzleti évben:

| | Hattyúház Kft. | F.E.F. | Ferrametál | Curlington Kft. | Mikepércsiút 132 Kft. | Ady center | I-HÓD | Rotux |
|---|-------------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------------|----------------|--------------|------------------|
| Befektetett eszközök | | | | | | | | |
| Egyéb immateriális javak | 24 | 0 | 0 | 1 078 | 0 | 19 | 0 | 0 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 4 252 341 | 0 | 317 316 | 318 540 | 158 598 | 466 695 | 0 | 834 031 |
| Fejlesztési célú befektetési ingatlanok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tárgyi eszközök | 0 | 0 | 449 | 0 | 0 | 0 | 331 | 190 |
| Forgóeszközök | | | | | | | | |
| Halasztott adó eszközök | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 371 | 7 565 | 0 | 0 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 0 | 0 | 0 | 1 500 | 0 | 0 | 0 | 586 028 |
| Készletek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 745 | 0 |
| Vevő és egyéb követelések | 52 412 | 0 | 129 023 | 12 643 | 2 081 | 3 328 | 3 250 | 88 |
| Elhatárolások | 446 | 28 | 400 | 1 144 | 0 | 1 154 | 18 | 3 354 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 30 216 | 6 307 | 12 791 | 126 | 74 | 39 727 | 5 972 | 6 631 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | | | | | | | | |
| Hitelek | 3 211 344 | 430 479 | 0 | 103 576 | 81 442 | 1 700 | 0 | 0 |
| Bérlői letétek | 3 966 | 0 | 0 | 0 | 1 345 | 6 881 | 0 | 0 |
| Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 555 036 | 0 | 0 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | | | | | | | | |
| Halasztott adó kötelezettség | 30 670 | 6 329 | 21 767 | 17 244 | 0 | 0 | 0 | 11 157 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 29 531 | 43 | 5 609 | 6 222 | 1 480 | 6 885 | 3 120 | 26 588 |
| Kapott kölcsönök | 238 770 | 126 979 | 0 | 26 748 | 84 525 | 2 000 | 0 | 4 000 |
| Adó kötelezettségek | 17 909 | -541 | -88 | -517 | -719 | 2 386 | 0 | -6 704 |
| Passzív elhatárolások | 25 993 | 100 | 0 | 341 | 8 680 | 1 919 | 7 740 | 74 770 |
| Nettó eszközérték valós értéken | 777 256 | -557 054 | 432 691 | 181 417 | -14 629 | -58 319 | 2 456 | 1 320 511 |

A Csoport a felvásárolt leányvállalatok vételárát pénzeszközökben és saját részvények formájában egyenlítette ki 2011 során.

Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill a 2011-es üzleti évben

| | Hattyúház Kft. | F.E.F. | Ferrametál | Curlington Kft. | Mikepércsiút132 Kft. | Ady center | I-HÓD | Rotux |
|---|-------------------|----------------|------------|--------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------|
| Ellenérték | 204 089 | -429 691 | 432 691 | 44 197 | 80 000 | 400 000 | 5 000 | 1 320 511 |
| Nem ellenőrző részesedések | 202 087 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A felvásárolt azonosítható nettó eszközök valós értéke | -777 256 | 557 054 | -432 691 | -181 417 | 14 629 | 58 319 | -2 456 | -1 320 511 |
| Felvásárláskor keletkező goodwill és badwill | -371 080 | 127 363 | 0 | -137 220 | 94 629 | 458 319 | 2 544 | 0 |

A beszámolóban szereplő badwill a Hattyúház Kft. és a Curlington Kft. badwill értékéből adódik 508 300 eFt értékben.

A 2011-es felvásárlások hatása a Csoport 2011-es eredményére

| | Hattyúház Kft. | Appeninn BP 1047 Zrt. | Curlington Kft. | ISzen Zrt. | Mikepércsi út132 Kft. | Ady Center Kft. | I-HÓD ZRt. | Rotux Zrt. |
|--|-------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|---------------|------------|
| Felvásárolt leányvállalatok hatása az eredményre: | 367 142 | -20 631 | 172 250 | 18 948 | -27 500 | 0 | -4 860 | 123 162 |

19. Leányvállalatok értékesítése

2012. üzleti év során a Csoport nem értékesítette leányvállalataiban fennálló üzletrészét.

2011.06.29-én a Csoport értékesítette a Karszt u. 3 Ingatlanhasznosító Kft-t.

| | Karszt u 3 Kft. |
|--|------------------------|
| Vételár | 650 000 |
| Pénzben és pénz egyenértékesben kapott ellenérték.* | 650 000 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 2011. december 31-el a vételárból 325.000 eFT összeg kiegyenlített volt. Lásd: 24. jegyzet | |

Azon eszközök és kötelezettségek vizsgálata, amelyek felett megszűnt a csoport ellenőrzése a 2011-es üzleti év során:

| | Karszt u 3 Kft. |
|---|------------------------|
| Befektetett eszközök | |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 650 930 |
| Goodwill | 183 159 |
| Forgóeszközök | |
| Vevő és egyéb követelések | 27 166 |
| Elhatárolások | 108 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 10 398 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | |
| Hitelek | 257 939 |
| Halasztott adó kötelezettség | 26 661 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 5 870 |
| Kapott kölcsönök | 25 944 |
| Értékesített nettó eszközök: | 555 347 |
| Az értékesítésen realizált nyereség | 94 653 |

Az értékesítésen realizált eredmény a beszámolóban a befektetési célú ingatlanok értékesítése soron jelenik meg.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

20. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanainak felsorolása:

*Karszt utca 3. értékesítésre került az előző év során.

**2011. üzleti év során vásárolta meg a Csoport az ingatlanok.

[Befektetési célú ingatlanok mozgástáblája:](#)

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nyitó érték | 14 218 642 | 7 409 973 |
| Beszerzés üzletrészvásárláson keresztül | 3 566 134 | 6 347 521 |
| Ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás | 0 | 212 605 |
| Ingatlan értékesítés | -58 144 | -650 930 |
| Árfolyamhatás | -834 725 | 1 646 545 |
| Valós értékhez kapcsolódó módosítás | 0 | -747 072 |
| Záró érték | 16 891 907 | 14 218 642 |

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

| Befektetési célú ingatlan címe | Ingatlan besorolása | 2012 EUR-ban | 2011 EUR-ban | 2012 eFt-ban | 2011 eFt-ban |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Budapest, Bég utca 3-5. | "B" kategóriás irodaház | 14 000 000 EUR | 14 000 000 EUR | 4 078 060 | 4 355 820 |
| Budapest, Visegrádi utca 110-112 | "B" kategóriás irodaház | 4 500 000 EUR | 4 500 000 EUR | 1 310 805 | 1 400 085 |
| Budapest, Páva utca 8. | "B" kategóriás irodaház | 3 600 000 EUR | 3 600 000 EUR | 1 048 644 | 1 120 068 |
| Budapest, Szerémi út 7/b. | "B" kategóriás irodaház | 100 000 EUR | 100 000 EUR | 29 129 | 31 113 |
| Nagykanizsa, Vár utca 12. | Logisztikai ingatlan | 200 000 EUR | 200 000 EUR | 58 258 | 62 226 |
| Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. | Logisztikai ingatlan | 2 600 000 EUR | 2 600 000 EUR | 757 354 | 808 938 |
| Budapest, Hattyú utca 14. | "B" kategóriás Irodaház | 15 700 000 EUR | 15 700 000 EUR | 4 573 253 | 4 884 741 |
| Budapest, Schweidel utca 3. | Logisztikai ingatlan | 1 200 000 EUR | 1 200 000 EUR | 349 548 | 373 356 |
| Budapest, Egyenes utca 4. | Logisztikai ingatlan | 1 200 000 EUR | 1 200 000 EUR | 349 548 | 373 356 |
| Szentes, Sopron sor 1. | Logisztikai ingatlan | 500 000 EUR | 500 000 EUR | 145 645 | 155 565 |
| Debrecen, Mikepércsi út 132. | Logisztikai ingatlan | 600 000 EUR | 600 000 EUR | 174 774 | 186 678 |
| Budapest, Ady Endre utca 14. | "B" kategóriás Irodaház | 1 500 000 EUR | 1 500 000 EUR | 436 935 | 466 695 |
| Budapest, Mérleg utca 4.* | "B" kategóriás Irodaház | 7 400 000 EUR | 0 EUR | 2 155 546 | 0 |
| Budapest, IX ker., Ráday u. 31.* | Kereskedelmi ingatlan | 496 000 EUR | 0 EUR | 144 480 | 0 |
| Budapest, V ker., Akadémia u. 9.* | Kereskedelmi ingatlan | 412 000 EUR | 0 EUR | 120 011 | 0 |
| Biatorbágy, Tormásrét 2.* | Logisztikai ingatlan | 1 700 000 EUR | 0 EUR | 495 193 | 0 |
| Budapest, Kerepesi út 85.* | Kereskedelmi ingatlan | 2 282 000 EUR | 0 EUR | 664 724 | 0 |

*2012. üzleti év során vásárolta meg a Csoport az ingatlanokat.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

21. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok értékeléseinek elveit és módszereit a számviteli politika releváns megjegyzése mutatja be. A befektetési célú ingatlanok adatait a 20. megjegyzés tartalmazza. A Csoport minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés főbb feltételezései a következők (összevontan):

Az ingatlan értékelés főbb feltételezései ingatlanonként 2012-re vonatkozóan (nem változtak az értékelési elvek 2011-hez képest) :

| Iroda | Fordulónapi érték (€) | Nettó bérbeadható terület (nm) | Átlagos bérleti díj (EUR/nm) | Piaci bérleti díj (EUR/nm) | Üresedési ráta (%) | Behajthatatlansági ráta (%) | Becsült hozam (%) |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| Budapest, Hattyú utca 14. | 15 700 000 | 7 892 | 10,00 | 10,75 | 10 | 1 | 8 |
| Budapest, Bég utca 3-5. | 10 200 000 | 5 693 | 14,00 | 13,60 | 10 | 1 | 8 |
| Budapest, Bég utca 4. (Törökútvész u.) | 3 800 000 | 2 061 | 13,50 | 12,50 | 10 | 1 | 8 |
| Budapest, Páva utca 8. | 3 600 000 | 3 647 | 6,80 | 8,70 | 10 | 1 | 8 |
| Budapest, Szerémi út 7/b. | 100 000 | 228 | nincs adat | 6,00 | 15 | 1 | 8,5 |
| Budapest, Visegrádi utca 110-112 | 4 500 000 | 3 385 | 6,55 | 6,55 | 5 | 1 | 8 |
| Budapest, Ady Endre utca 14. | 1 500 000 | 776 | 11,75 | 11,00 | 5 | 1 | 8 |
| Budapest, Mérleg utca 4.* | 7 400 000 | 3 320 | 14,40 | 14,00 | 10 | 1 | 8 |

| Logisztikai központ | Fordulónapi érték (€) | Nettó bérbeadható terület (nm) | Átlagos bérleti díj (EUR/nm) | Piaci bérleti díj (EUR/nm) | Üresedési ráta (%) | Behajthatatlansági ráta (%) | Becsült hozam (%) |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| Nagykanizsa, Vár utca 12. | 200 000 | 2 511 | 2,50 | 2,50 | 50 | 1 | 10 |
| Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. | 2 600 000 | 6 024 | 4,75 | 4,75 | 10 | 1 | 10 |
| Budapest, Schweidel utca 3. | 1 200 000 | 5 427 | 3,00 | 2,90 | 15 | 1 | 10 |
| Budapest, Egyenes utca 4. | 1 200 000 | 1 867 | 4,20 | 4,10 | 20 | 1 | 10 |
| Szentes, Sopron sor 1. | 500 000 | 2 385 | nincs adat | 3,25 | 50 | 1 | 10 |
| Debrecen, Mikepércsi út 132. | 600 000 | 1 470 | 2,75 | 2,75 | 10 | 1 | 10 |
| Biatorbágy, Tormásrét 2.* | 1 700 000 | 1 358 | 9,90 | 9,90 | 0 | 1 | 8 |

| Kereskedelmi ingatlan | Fordulónapi érték (€) | Nettó bérbeadható terület (nm) | Átlagos bérleti díj (EUR/nm) | Piaci bérleti díj (EUR/nm) | Üresedési ráta (%) | Behajthatatlansági ráta (%) | Becsült hozam (%) |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| Budapest, IX ker., Ráday u. 31.* | 496 000 | 186 | 17,25 | 17,25 | 4 | 1 | 7 |
| Budapest, V ker., Akadémia u. 9.* | 412 000 | 269 | 11,50 | 12,60 | 10 | 1 | 8 |
| Budapest, Kerepesi út 85.* | 2 282 000 | 6 718 | 2,47 | 2,47 | 10 | 1 | 8 |

| Teljes ingatlan portfólió súlyozva | Fordulónapi érték (€) | Nettó bérbeadható terület (nm) | Átlagos bérleti díj (EUR/nm) | Piaci bérleti díj (EUR/nm) | Átlagos üresedési ráta (%) | Átlagos behajthatatlansági ráta (%) | Átlagos becsült hozam (%) |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Összesen | 57 990 000 | 55 217 | 7,4 | 7,3 | 13,8 | 1 | 8,2 |

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.

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Szenzitivitás vizsgálat

2012. december 31.

| Átlagos hozamszint alakulása | 7.7% | 8.2% | 8.7% |
|------------------------------|-----------|----------|------------|
| EUR/HUF árfolyam | | | |
| 301,29 | 1 752 089 | 579 900 | -457 555 |
| 291,29 | 1 096 877 | 0 | -970 799 |
| 281,29 | 441 665 | -579 900 | -1 484 044 |

2011. december 31.

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

22. Tárgyi eszközök

| Bruttó érték | Üzemi gépek | Irodai és egyéb felszerelések | Beruházások | Összesen |
|--|-------------|-------------------------------|-------------|----------|
| Egyenleg 2010.12.31-én | 504 257 | 117 500 | 24 833 | 646 590 |
| Növekedés | 267 850 | 6 940 | 249 957 | 524 747 |
| Csökkenés | -336 345 | -3 053 | -274 790 | -614 188 |
| Leányvállalat felvásárlásakor átvett érték | 1 712 | 751 | 0 | 2 463 |
| Egyenleg 2011.12.31-én | 437 474 | 122 138 | 0 | 559 612 |
| Növekedés | 120 811 | 1 427 | 0 | 122 238 |
| Csökkenés | -220 494 | 0 | 0 | -220 494 |
| Egyenleg 2012.12.31-én | 337 791 | 123 565 | 0 | 461 356 |

| Értékcsökkenés | Üzemi gépek | Irodai és egyéb felszerelések | Beruházások | Összesen |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|----------|
| Egyenleg 2010.12.31-én | -174 235 | -77 747 | 0 | -251 982 |
| Értékcsökkenési leírás | -85 304 | -15 634 | 0 | -100 938 |
| Egyenleg 2011.12.31-én | -174 235 | -77 747 | 0 | -208 191 |
| Kivezetés az eszköz értékesítésekor | 120 419 | 0 | 0 | 120 419 |
| Értékcsökkenési leírás | -63 939 | -4 733 | 0 | -68 672 |
| Egyenleg 2012.12.31-én | -117 755 | -82 480 | 0 | -156 444 |

Nettó érték

| | | | | |
|-------------------------------|---------|--------|---|---------|
| Egyenleg 2011.12.31-én | 323 415 | 28 006 | 0 | 351 421 |
| Egyenleg 2012.12.31-én | 220 036 | 41 085 | 0 | 304 912 |

23. Társult vállalkozások

Társult vállalkozás bemutatása 2012. december 31-re vonatkozóan

| | 2012 | 2011 |
|----------------------------------|--------|---------|
| Egyenleg január 1-én | 1 500 | 86 407 |
| Leányvállalat megszerzése | 0 | 1 500 |
| Bevonás* | -1 500 | -86 407 |
| Nyereség/(veszteség) részesedés* | 0 | 0 |
| Egyenleg december 31-én | 0 | 1 500 |

A CW Properties Kft. tárgyidőszakban teljes mértékben bevonásra került a konszolidációs körbe, ezért a részesedés bevonásra került.

24. Vevő és egyéb követelések

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vevő követelések | 81 227 | 92 518 |
| Egyéb követelések | 363 315 | 827 177 |
| Vevő és egyéb követelések összesen | 444 542 | 919 695 |

Vevő követelések

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingtatlanbérbeadásból származó vevő követelések | 70 212 | 78 511 |
| Gép bérbéadásból származó vevő követelések | 11 015 | 14 332 |
| Értékvesztés | 0 | -325 |
| vevő követelések összesen | 81 227 | 92 518 |

Vevő értékvesztések

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nyitó egyenleg | 325 | 0 |
| Képzett értékvesztés | 0 | 325 |
| Értékvesztés feloldás | -325 | 0 |
| Vevő értékvesztések összesen | 0 | 325 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Nettó vevő követelések lejáratí korosítása

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Nem lejárt vevő követelések | 24 775 | 13 508 |
| < 30 nap | 18 585 | 31 163 |
| 30-60 nap | 8 103 | 5 118 |
| 60-90 nap | 5 309 | 2 606 |
| > 90 nap | 24 455 | 40 123 |
| Összesen | 81 227 | 92 518 |

Egyéb követelések

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Kölcsönök* | 136 907 | 281 150 |
| Adók | 28 706 | 20 893 |
| Előlegek | 25 884 | 25 020 |
| Értékesített üzletrészből származó követelés** | 0 | 325 000 |
| Egyéb*** | 171 818 | 175 114 |
| Egyéb követelések összesen | 363 315 | 827 177 |

*Az adott kölcsönökből a legnagyobb összegű kölcsönt az Unidad Kft. részére folyósította a Csoport 856.866 CHF értékben. A hitel után 3%-os kamatot számít fel a Csoport.

** A Karszt utca Zrt. üzletrész értékesítésének vételárából 2011.december 31-el fennálló kinnlévőség.

***Az egyéb soron a legjelentősebb tétel 116 516 eFT összegben a HB Holding Bastion felé fennálló követelés.

25. Elhatárolások

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kamat bevétel elhatárolása | 18 752 | 13 949 |
| Bérleti díj bevételek elhatárolása | 17 334 | 21 881 |
| Költségek elhatárolása | 4 447 | 5 308 |
| Összesen | 40 533 | 41 138 |

26. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Pénztár | 47 978 | 25 000 |
| Bankszámla egyenlegek | 247 458 | 183 930 |
| Összesen | 295 436 | 208 931 |

27. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott lakás | 54 692 | 0 |
| Saját tulajdonban lévő értékesítésre tartott garázs, tároló | 6 608 | 0 |
| Összesen | 61 300 | 0 |

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök között nyilvántartott budapesti illetve egy szolnoki lakás és a hozzájuk tartozó tároló és garázs értékesítése folyamatban van és várhatóan realizálódik az elkövetkező 12 hónapban.

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

28. Jegyzett Tőke

| | 2012 ezer db | 2011 ezer db |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Kibocsátott 100 HUF-os névértékű tőzsrészesvények | 32 500 | 30 116 |
| Kibocsátott és kifizetett tőzsrészesvények | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
| Január 1-én | 3 011 645 | 2 755 660 |
| Év közben kibocsátott részesvények | 238 355 | 255 985 |
| December 31-én | 3 250 000 | 3 011 645 |

A cégbíróság 2012. június 25-én bejegyeztette a közgyűlés által jóváhagyott alaptőke emelést, melynek keretében 2,383,550 db 100 HUF névértékű részesvény került zártkörben kibocsátásra. A részesvények kibocsátására nem pénzbeli hozzájárulás ellenében került sor, a részesvények kibocsátási értéke 425 HUF.

29. Tartalékok

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Részesvénykibocsátáshoz kapcsolódó árszió | 2 239 520 | 1 455 846 |
| Tartalékok összesen | 2 239 520 | 1 455 846 |

[Részesvénykibocsátáshoz kapcsolódó árszió](#)

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Január 1-én | 1 455 846 | 391 320 |
| Év közben kibocsátott részesvények ársziója | 783 674 | 1 064 526 |
| December 31-én | 2 239 520 | 1 455 846 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

30. Visszavásárolt saját részvények

| | Törzsrészvények (db) 2012.12.31. | Törzsrészvények (db) 2011.12.31. |
|---|--|--|
| Nyitó érték | 830 200 | 0 |
| Növekedés | 3 966 700 | 1 933 409 |
| Csökkenés | -2 565 560 | -1 103 209 |
| Saját részvények száma időszak végén | 2 231 340 | 830 200 |
| Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények | 250 000 | 0 |

| | Törzsrészvények (eFT-ban) 2012.12.31. | Törzsrészvények (eFT-ban) 2011.12.31. |
|--|---|---|
| Nyitó érték | 327 612 | 0 |
| Halasztott fizetéssel vásárolt saját részvény | 936 050 | 462 361 |
| Követelés fejében kapott saját részvény | 664 788 | 325 000 |
| Akvízió során bekerült saját részvény | 120 000 | 0 |
| Akvíziós ellenértékként átadott saját részvény | -998 704 | -429 036 |
| Kötelezettségek ellentételezéseként átadott saját részvény | -116 932 | -30 713 |
| Értékesítésre tartottnak minősített eszköz beszerzésére felhasznált saját részvény | -22 000 | 0 |
| Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken | 910 814 | 327 612 |
| Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények | 105 750 | |

31. Nem ellenőrző részesedések

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Év eleji egyenleg | 201 063 | 0 |
| Részesedés a tárgyévi átfogó eredményből | -60 350 | -1 024 |
| A Hattyúház Zrt. felvásárlásakor keletkezett nem ellenőrző részesedések (lásd a Jegyzetek 18. pontját) | 0 | 202 087 |
| A CW Propertes Kft. felvásárlásakor keletkezett nem ellenőrző részesedések (lásd a Jegyzetek 18. pontját) | -9 718 | 0 |
| Év végi egyenleg | 130 995 | 201 063 |

32. Hitelek

| Finanszírozó bank | Lejárat | Referencia kamat | Kamat margin | Hitel devizaneme | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---------------------------------------|------------|------------------|--------------|------------------|--------------------|--------------------|
| ERSTE hitel | 2014.08.30 | CHF LIBOR | 2,50% | CHF | 1 116 476 | 1 216 231 |
| Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet | 2016.05.31 | BUBOR | 5,75% | HUF | 131 691 | 144 319 |
| ERSTE hitel | 2014.09.01 | CHF LIBOR | 2,50% | CHF | 1 230 923 | 1 347 110 |
| MKB Bank. | 2022.09.30 | CHF LIBOR | 1,50% | CHF | 80 756 | 92 894 |
| CIB Bank | 2023.06.16 | CHF LIBOR | 1,85% | CHF | 3 611 928 | 3 979 016 |
| K&H bank | 2016.09.30 | CHF LIBOR | 2,75% | CHF | 436 322 | 513 730 |
| MKB Bank | 2016.09.13 | EURIBOR | 4,00% | EUR | 53 991 | 70 594 |
| MKB Bank | 2016.09.13 | EURIBOR | 4,00% | EUR | 19 349 | 25 096 |
| MKB Bank | 2022.06.30 | CHF LIBOR | 3,25% | CHF | 92 957 | 100 469 |
| ERSTE hitel | 2023.12.31 | EURIBOR | 1,25% | EUR | 3 254 555 | 3 566 203 |
| FHB hitel | 2013.09.20 | EURIBOR | 2,50% | EUR | 219 443 | 0 |
| ERSTE hitel | 2023.10.30 | EURIBOR | 2,25% | EUR | 1 437 332 | 0 |
| OTP hitel | 2020.12.31 | BUBOR | 1,35% | HUF | 456 017 | 0 |
| OTP hitel | 2020.12.31 | EURIBOR | 1,35% | EUR | 78 155 | 0 |
| CIB hitel | 2017.09.30 | EURIBOR | 3,00% | EUR | 120 280 | 0 |
| | | | | | 12 340 174 | 11 055 662 |
| Éven belüli törlesztő részlet | | | | | 655 393 | 477 464 |

A Társaság Erste Banknál fennálló hiteleinek átstrukturálása a beszámoló készítésének pillanatában folyamatban volt. A hiteltárgyalások eredményeképpen a Csoport várhatóan kedvezőbb feltételekkel tudja a továbbiakban finanszírozni ingatlanbefektetéseit.

A bankok számára biztosítékként jelzálogjog van bejegyezve az ingatlanokon. A viselt hitelekhez kapcsolódó deviza és kamatkockázatot a 41. megjegyzésben mutatjuk be.

| Hitelnyújtó vállalkozás | Lejárat | Kamat | Devizanem | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|-------------------------------|--------------|-------|-----------|--------------------|--------------------|
| LEHN consl. | Határozatlan | 1% | CHF | 39 141 | 589 717 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 3% | EUR | 3 934 | 0 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 3% | HUF | 433 800 | 0 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 3% | HUF | 29 000 | 29 000 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 5% | CHF | 21 695 | 23 032 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 5% | HUF | 181 800 | 181 800 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 3% | EUR | 3 572 | 3 814 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 3% | EUR | 1 748 | 1 867 |
| LEHN consl. | Határozatlan | 3% | EUR | 1 609 | |
| LEHN consl. | Határozatlan | 3% | EUR | 14 710 | 0 |
| Egyéb kapott kölcsönök | Határozatlan | | | 548 126 | 373 983 |
| | | | | 1 279 134 | 1 203 214 |
| Éven belüli törlesztő részlet | | | | 0 | 0 |

A tőketörlesztések esedékessége a következő (a várhatóan felmerülő kamatköltségekkel növelt fizetési megbontás a pénzügyi kockázatok kezelése 41. jegyzetben kerül bemutatásra).

33. Bérleti letétek

| Bérleti letétek | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Egyenleg az év elején | 136 300 | 108 803 |
| Növekedés | 19 420 | 27 497 |
| Csökkenés | -6 247 | 0 |
| Egyenleg az év végén | 149 473 | 136 300 |

34. Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek

Lízingkötelezettségek részletezése

| Finanszírozó lízingcég | Lejárat | Devizanem | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|-------------------------------|------------|-----------|--------------------|--------------------|
| CIB Lízing | 2026.12.01 | CHF | 501 533 | 555 036 |
| Merkantil Car Lízing | 2014.06.16 | EUR | 67 471 | 0 |
| Merkantil Car Lízing | 2014.06.16 | EUR | 36 460 | 0 |
| Merkantil Car Lízing | 2014.06.09 | HUF | 36 458 | 117 457 |
| Unicredit Lízing | 2014.12.01 | EUR | 0 | 7 934 |
| Merkantil Car Lízing | 2014.11.09 | HUF | 0 | 18 520 |
| Merkantil Car Lízing | 2012.04.15 | HUF | 0 | 11 267 |
| | | | 641 922 | 710 214 |
| Éven belüli törlesztő részlet | | | 107 618 | 83 830 |

| | 2012 | | 2011 | |
|--|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| | Jelenérték | Minimális lízingdíj fizetés | Jelenérték | Minimális lízingdíj fizetés |
| Éven belüli törlesztő részlet | 107 618 | 128 996 | 83 830 | 99 704 |
| Éven túli öt éven belüli törlesztő részlet | 139 246 | 182 198 | 190 241 | 244 106 |
| Öt éven túli törlesztő részlet | 395 058 | 434 730 | 436 143 | 516 278 |
| | 641 922 | 745 924 | 710 214 | 860 088 |
| Csökkentve: jövőbeni kamatfizetési kötelezettségek | 0 | -104 002 | 0 | -149 874 |
| Összesen | 641 922 | 641 922 | 710 214 | 710 214 |

35. Halasztott Adó

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Halasztott adó eszközök | 115 707 | 44 018 |
| Halasztott adó kötelezettségek | -565 087 | -267 619 |
| Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció) | -449 380 | -223 601 |

| Halasztott adó | Konszolidált mérleg | | Konszolidált eredménykimutatás | |
|---|---------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Elhatárolt, továbbvihető veszteség | 139 620 | 100 129 | 39 491 | 91 244 |
| IFRS alapján eredménybe elszámolt követelés | 82 268 | 4 371 | 77 897 | 4 371 |
| Lízing ügyleteken keletkező halasztott adó követelés | 5 332 | 0 | 5 332 | 0 |
| Devizás mérlegtételek átértékelésének halasztott adó hatása | 217 506 | 294 965 | -77 459 | 172 848 |
| Halasztott adó eszköz | 444 726 | 399 465 | 45 261 | 268 463 |
| Befektetett eszközök adó szerinti és számviteli értéke miatti halasztott adó-ráfordítás | -889 735 | -542 730 | -347 008 | -78 576 |
| IFRS alapján eredménybe elszámolt kötelezettség | -4 371 | -80 336 | 75 965 | -80 336 |
| Fejlesztési tartalék | 0 | 0 | 0 | 1 799 |
| Halasztott adó kötelezettségek | -894 106 | -623 066 | -271 043 | -157 113 |
| Tárgy évi akvizíció hatása | 0 | 0 | 214 941 | 53 216 |
| Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció) | -449 380 | -223 601 | -10 841 | 164 566 |

A halasztott adó számításánál alkalmazott adókulcs 10% 2012-ben és 2011-ben.

36. Szállítók és egyéb kötelezettségek

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Szállítói kötelezettségek | 193 715 | 151 817 |
| Egyéb kötelezettségek | 3 540 | 2 613 |
| Összesen | 197 255 | 154 430 |

37. Adó Kötelezettségek

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tárgyévi adókötelezettségek | | |
| Általános forgalmi adó | 23 318 | 12 646 |
| Építményadó kötelezettség | 15 580 | 9 797 |
| Társasági adó kötelezettség | 6 312 | 431 |
| Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok | 1 444 | 1 692 |
| Helyi iparüzési adó kötelezettség | 1 233 | 1 192 |
| Egyéb adók | 2 122 | 3 675 |
| Összesen | 50 009 | 29 433 |

38. Elhatárolások

| | 2012. december 31. | 2011. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Fizetendő kamatok elhatárolása | 102 644 | 115 216 |
| Költségek, ráfordítások elhatárolása | 80 427 | 37 039 |
| Lízingügylethez kapcsolódó elhatárolt bevétel | 43 163 | 0 |
| Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatárolása | 25 679 | 12 730 |
| Összesen | 251 911 | 164 985 |

39. Kapcsolt felek

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

| Leányvállalat | A Csoport és a kapcsolt fél kapcsolata | Hivatkozás |
|---------------|--|------------|
|---------------|--|------------|

Lehn Consult AG

Csoport fő tulajdonosa

1. Megjegyzés

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

| Tétel | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|
| Kapcsolt vállalkozásnak kiszámlázott díjak | 0 | 0 |
| Kapcsolt vállalkozásoktól járó kamatbevételek | 0 | 1 802 |
| Kapcsolt vállalkozástól igénybevett szolgáltatás | 0 | 0 |
| Kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kamatok | 60 638 | 57 638 |
| | 0 | |
| Kapcsolt vállalkozásoktól járó összegek | 8 000 | 24 328 |
| Kapcsolt vállalkozásoknak járó összegek | 511 192 | 829 231 |

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

A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2012-ben és 2011-ben.

40. Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazása

| | 2012 | 2011 |
|--|--------------|-------------|
| Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5fő) | 1 500 | 1500 |
| Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő) | 300 | 300 |
| Részvény alapú juttatások és egyéb juttatások | 0 | 0 |
| Összes juttatás | 1 800 | 1800 |

41. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Bérleti díj kockázat:

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

Devizakockázat:

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, árfolyamkitettségsünket ezen deviza változásainak számszerűsítésével végeztük.

Az alábbi táblázat szemlélteti a Csoport árfolyam érzékenységét:

| 2012 | Árfolyamok | | Hatás a tárgyévi eredményre |
|---------|------------|--------|-----------------------------|
| | EUR/Ft | CHF/Ft | |
| 96,57% | 281,29 | | |
| | | 250,06 | -685 152 |
| | | 241,06 | -439 884 |
| 100,00% | 291,29 | 232,06 | -194 616 |
| | | 250,06 | -245 268 |
| | | 241,06 | 0 |
| 103,43% | 301,29 | 232,06 | 245 268 |
| | | 250,06 | 194 616 |
| | | 241,06 | 439 884 |
| | | 232,06 | 685 152 |

| 2011 | Árfolyamok | | Hatás a tárgyévi eredményre |
|---------|------------|--------|-----------------------------|
| | EUR/Ft | CHF/Ft | |
| 96,79% | 301,13 | | |
| | | 264,91 | -659 481 |
| | | 255,91 | -371 542 |
| 100,00% | 311,13 | 246,91 | -83 602 |
| | | 264,91 | -287 939 |
| | | 255,91 | 0 |
| 103,21% | 321,13 | 246,91 | 287 939 |
| | | 264,91 | 83 602 |
| | | 255,91 | 347 549 |
| | | 246,91 | 659 481 |

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

Kamatlábkkockázat:

A kamatlábkkockázat 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 (11.876.245 e FT 2011. december 31-én és 12.963.245 e FT 2012. december 31-én) esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport 2012. december 31-én hitelei után átlagosan 3,2 % hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

2012. december 31.

| Kamat környezet: | 2,7% | 3,2% | 3,7% |
|------------------|------|------|------|
|------------------|------|------|------|

| | | | |
|------------------|---------|---|--------|
| Fizetendő kamat: | -65 689 | 0 | 61 789 |
|------------------|---------|---|--------|

2011. december 31.

| Kamat környezet: | 3,2% | 3,7% | 4,2% |
|------------------|------|------|------|
|------------------|------|------|------|

| | | | |
|------------------|---------|---|--------|
| Fizetendő kamat: | -44 315 | 0 | 51 979 |
|------------------|---------|---|--------|

A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 32. megjegyzés tartalmazza.

Hitelezési kockázat:

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

Bérlői követelések:

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

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Minden adat eFT-ban amennyiben nincs másképp jelölve

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, 2011. és 2012. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2012. és 2011. december 31-re vonatkozóan:

| 2012. december 31. | Lejárt | 1 éven belül esedékes | 1-5 között esedékes | 5 éven túl esedékes | Összesen | Ebből kamat | Tőketartozás |
|------------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Hitelek | 0 | 1 064 393 | 6 563 627 | 8 188 654 | 15 816 674 | 2 197 370 | 13 619 304 |
| Bérlői letétek | 0 | 0 | 146 183 | 0 | 146 183 | 0 | 146 183 |
| Pénzügyi lízing kötelezettségek | 0 | 128 996 | 182 198 | 434 730 | 745 924 | 104 002 | 641 922 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 0 | 197 255 | 0 | 0 | 197 255 | 0 | 197 255 |
| Adókötelezettségek | 0 | 50 009 | 0 | 0 | 50 009 | 0 | 50 009 |
| Pénzügyi kötelezettségek | 0 | 1 440 653 | 6 892 008 | 8 623 384 | 16 956 045 | 2 301 372 | 14 654 673 |

| 2011. december 31. | Lejárt | 1 éven belül esedékes | 1-5 között esedékes | 5 éven túl esedékes | Összesen | Ebből kamat | Tőketartozás |
|---------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Hitelek | 0 | 775 383 | 6 787 475 | 7 052 651 | 14 615 509 | 2 739 264 | 11 876 245 |
| Bérlői letétek | 0 | 0 | 136 300 | 0 | 136 300 | 0 | 136 300 |
| Pénzügyi lízing kötelezettségek | 0 | 99 704 | 244 106 | 516 278 | 860 088 | 149 874 | 710 214 |
| Szállítók | 0 | 151 817 | 0 | 0 | 151 817 | 0 | 151 817 |
| Adókötelezettségek | 0 | 29 433 | 0 | 0 | 29 433 | 0 | 29 433 |
| Egyéb kötelezettségek | 0 | 2 613 | 0 | 0 | 2 613 | 0 | 2 613 |
| Pénzügyi kötelezettségek | 0 | 1 058 950 | 7 167 881 | 7 568 929 | 15 795 760 | 2 889 138 | 12 906 622 |

42. Tőkekockázat kezelése

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

Az iparágban használatos eljárással összhangban a vezetés az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (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.

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

43. Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Csoport a fordulónapot követően is kereste a megfelelő árazási szint mellett jó üzleti potenciált jelentő ingatlanbefektetési lehetőségeket a budapesti és a vidéki irodapiaci szegmensben. Ennek megfelelően a Csoport az alábbi akvizíciókat hajtott végre a beszámolási időszakot követően:

2013. január 31-én az Appenin Nyrt. megvásárolt egy bemutatóterem és iroda funkciókat is egyesítő, 310 négyzetméteres Alkotmány utcai ingatlant, mely hosszú távú bérlővel rendelkezik.

2013. február 25-én az Appenin Nyrt. 8.000 ezer négyzetméteres „C” kategóriájú budapesti irodaházat vásárolt. Az ingatlan bérlőkkel feltöltött, kihasználtsága meghaladja a 95 százalékos arányt.

44. Beszámolók jóváhagyása

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2013. március 1-én megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2012. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját 20.140.487 ezer Ft mérlegfősszeggel és 270.307 ezer Ft mérleg szerinti nyereséggel jóváhagyta. A Társaság Igazgattanácsa (Igazgatóság) jóváhagyta a Társaság jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves Rendes Közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Közgyűlés módosítási igényt támasztana, a múltban erre még nem volt példa.

45. Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2013. március 1.

Székely Gábor
IT elnöke

Éder Lőrinc
It tagja

