



Appeninn
Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT

PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2017. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint

A könyvvizsgáló jelentése a 56. oldalas pénzügyi kimutatásokra vonatkozik

Budapest, 2018. március 26.

Prutkay Zoltán

audit bizottság tagja

Székely Gábor

audit bizottság elnöke



Általános információk

Az **Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.** 2009. december 01. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 07. napján a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámon jegyezte be. 2011.05.19-én, átalakulás során, a Rotux Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045553) beolvadt az Appenninn Nyrt. társaságba.

A Társaság székhelye: 1022. Budapest, Bég u. 3-5.
Internetes honlap címe: <http://www.appenninn.hu>

Fő tevékenységi köre: TEÁOR '08 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Működési forma: Nyilvánosam működő részvénytársaság
Adószám: 11683991-2-41
Cégjegyzékszám: 01-10-046538
A társaság jegyzett tőkéje: 2017.12. 31. jegyzett tőke összege 4.089.255 ezer forint, ami 40.892.545 db a HU0000102132 azonosítóval ellátott egyenként 100 forint névértékű tőzsrészvényből áll. 2017-ben a 2017. 12. 01.-i közgyűlési határozat alapján a forgalomba hozott részvények 109.255 db-al nőttek.

Társaság részvényeinek forgalmazása: A részvények forgalomban tartását a Budapesti Értéktőzsde Zrt. látja el.

Társaság irányítása: Igazgatótanács (2010.03. 12-)

Igazgatótanács tagjai - képviseleti jog (kezdeté- vége) :

ifj. Ádamosi György - együttes (2017.12. 21.-től.)
Juhász Sándor- együttes (2017.12.21.-től)
Székely Gábor – együttes (2013.04.13.-től)
Prutkay Zoltán - együttes (2015.05.18.-től)
Kovács Attila Gábor - együttes (2016.04.15.-től)

Éder Lőrinc – együttes (2013.04.12.- 2017.12.21.)
Szabó Balázs – együttes (2013.04.12.- 2017. 12.21.)
ifj. Ádamosi György - önálló (2014.08.05-2017.12.21.)

Beszámoló aláírására jogosult személy neve és lakóhelye:

Székely Gábor – együttes (2750 Nagykőrös, Filő L. u. 20.), mint az Audit bizottság elnöke
Prutkay Zoltán - együttes (1101 Budapest, Albertirsai út 6.), mint az Audit bizottság tagja
továbbá mint az Igazgatótanács tagjai

A társaság könyvelője: KAT Zrt. 1022. Budapest, Bég u. 3-5.

A társaság könyvvizsgálója: MOBILCONSULT Könyvvizsgáló és gazdasági Tanácsadó Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-079760, cím: 1106, Bp. Fehér út 10. (WhiteOffice Center, II. em/206.) kamarai nyilvántartási szám: 001168 személyében felelős könyvvizsgáló Nagy Judit (cím: Budapest 1165, Vak Bottyán utca 25., kamarai tagsági igazolvány szám: 007070)

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás	5
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	8
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	9 - 56.

1 Konzolidált átfogó eredménykimutatás

a 2017. december 1- 31. időszakról és összehasonlító időszakról

Eredménykimutatás	Jegyzet	2017.12.31.-én	2016.12.31.-én
		végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
		EUR	EUR
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	6	4 933 089	4 630 116
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	7	(1 420 286)	(1 777 439)
Közvetlen fedezet		3 512 803	2 852 677
Adminisztrációs költségek	8	(526 990)	(489 310)
Személyi jellegű ráfordítások	9	(81 359)	(23 540)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	10	799 481	269 937
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	11	(1 018)	11 164
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	12	(535 868)	5 972
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	12	2 458 897	2 590 002
Ingtatlanokon végzett beruházások (Capex)	12	(562 051)	(339 008)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	13	(657 274)	(2 149 186)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**		4 406 621	2 728 708
Értékcsökkenés és amortizáció	14	(3 332)	(9 622)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	15	(19 677)	(205 062)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	16	(1 094 534)	(818 619)
Adózás előtti eredmény		3 289 078	1 695 405
Jövedelemadók	17	(740 810)	912 591
Tárgyévi eredmény		2 548 268,0	2 607 996
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		2 548 268	2 607 996
Az eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	18	-	129 935
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	18	2 548 268	2 478 061
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	19	6,53	6,82
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	19	0,79	0,71

** nem IFRS eredmény kategória

A 10- 56. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

2 Konzolidált átfogó pénzügyi helyzet (Mérleg) a 2017. december 31. –vel záruló évre és összehasonlító időszakára

Mérleg	Jegyzet	2017.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.
Eszközök		EUR	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	13	62 990 000	62 040 000	58 920 000
Tárgyi eszközök	14	72 147	-	70 864
Halasztott adó eszközök	19	-	-	52 670
Egyéb hosszú lejáratú követelések	20	-	978 639	1 090 591
Befektetett eszközök összesen		63 062 147	63 018 639	62 286 444
Vevő követelések	21	159 143	267 000	338 151
Egyéb rövid lejáratú követelések	20	226 607	2 400 863	346 749
Rövid lejáratra adott kölcsönök	22	7 090	296 571	364 928
Elhatárolások	23	71 260	46 374	90 167
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24	8 757 651	1 151 876	418 769
Forgóeszközök összesen		9 221 751	4 162 684	1 562 501
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	25	245 309	462 993	64 272
Eszközök összesen		72 529 207	67 644 316	63 913 217
Mérleg	Jegyzet	2017.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.
Tőke és források		EUR	EUR	EUR
Jegyzett tőke	26	13 245 347	12 893 071	11 850 483
Visszavásárolt saját részvények	27	-	(234 863)	(2 370 330)
Tartalékok	28	13 618 106	11 229 685	10 081 366
Felhalmozott eredmény	29	5 323 196	4 319 450	1 296 357
A Társaság részvényeseire jutó tőke		32 186 649	28 207 343	20 857 876
Nem ellenőrző részesedések	18	-	148 095	741 962
Tőke és tartalékok összesen		32 186 649	28 355 438	21 599 838
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	30	32 675 643	32 271 782	33 613 507
Saját kibocsátású kötvény tartozások	31	-	200 000	1 806 688
Bérlők által teljesített letétek	32	853 195	858 865	770 976
Halasztott adó kötelezettségek	17	1 918 136	1 701 345	2 787 609
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		35 446 974	35 031 992	39 054 436
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	30	1 702 008	1 521 378	1 294 250
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33	1 790 318	897 350	889 108
Kötelezettségek szállítók felé	34	194 213	351 278	603 598
Saját kibocsátású kötvény tartozások	31	200 000	228 378	-
Adó, illeték kötelezettségek	17	537 265	262 443	204 329
Passzív elhatárolások és céltartalékok	35	471 780	996 059	267 658
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		4 895 584	4 256 886	3 258 943
Kötelezettségek összesen		40 342 558	39 288 878	42 313 379
Tőke és források összesen		72 529 207	67 644 316	63 913 217

A 10- 56. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

3 Konzolidált Cash-Flow

a 2017. december 31.-vel záruló évre és összehasonlító időszakra

Eredménykimutatás	Jegyzet	2017.12.31.-én	2016.12.31.-én
		végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
		EUR	EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	6	4 933 089	4 630 116
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	7	(1 420 286)	(1 777 439)
Közvetlen fedezet		3 512 803	2 852 677
Adminisztrációs költségek	8	(526 990)	(489 310)
Személyi jellegű ráfordítások	9	(81 359)	(23 540)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	10	799 481	269 937
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	11	(1 018)	11 164
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	12	(535 868)	5 972
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	12	2 458 897	2 590 002
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	12	(562 051)	(339 008)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	13	(857 274)	(2 149 186)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**		4 406 621	2 728 708
Értékcsökkenés és amortizáció	14	(3 332)	(9 622)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	15	(19 677)	(205 062)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	16	(1 094 534)	(818 619)
Adózás előtti eredmény		3 289 078	1 695 405
Jövedelemadók	17	(740 810)	912 591
Tárgyévi eredmény		2 548 268	2 607 996
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbszetek		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		2 548 268	2 607 996
Az eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	18	-	129 935
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	18	2 548 268	2 478 061
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	19	6,53	6,82
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	19	0,79	0,71

** nem IFRS eredmény kategória

A 10- 56. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

4 Konzolidált tőke mozgástábla

a 2017. december 31. –vel záruló évre és összehasonlító időszakra

EUR	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvények	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részesedések	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2017. január 1.	12 893 071	(234 863)	11 229 685	4 319 450	28 207 343	148 095	28 355 438
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	2 548 268	2 548 268	-	2 548 268
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:							
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték kivetezése	-	-	-	125 210	125 210	-	125 210
Tulajdonossal szemben elszámolt részesedések megszerzésének vesztesége	-	-	-	(1 055 993)	(1 055 993)	-	(1 055 993)
Nem ellenőrző részesedés megszerzése	-	-	-	148 095	148 095	(148 095)	-
Saját részvény vásárlás	-	(2 839 405)	-	-	(2 839 405)	-	(2 839 405)
Saját részvény értékesítés	-	3 074 268	-	81 824	3 156 092	-	3 156 092
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	-	-	-	-	-	-	-
Tőkeemelés ázsíóval	352 276	-	2 388 421	-	2 740 697	-	2 740 697
Osztalékfizetés	-	-	-	(843 658)	(843 658)	-	(843 658)
Egyenleg 2017. december 31.	13 245 347	-	13 618 106	5 323 196	32 186 649	-	32 186 649
Egyenleg 2016. január 1.	11 850 483	(2 370 330)	10 081 366	1 296 357	20 857 876	741 962	21 599 838
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	2 478 061	2 478 061	129 935	2 607 996
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:							
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték kivetezése	-	-	-	157 088	157 088	-	157 088
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	-	-	(125 210)	(125 210)	-	(125 210)
Többségi részesedéssel szembeni átvzetések tőkén belül	-	-	-	723 802	723 802	(723 802)	-
Saját részvény vásárlás	-	(1 364 284)	-	-	(1 364 284)	-	(1 364 284)
Saját részvény értékesítés	-	3 499 751	-	-	3 499 751	-	3 499 751
Saját részvény tranzakciók realizált eredménye	-	-	-	(210 648)	(210 648)	-	(210 648)
Tőkeemelés ázsíóval	1 042 588	-	1 148 319	-	2 190 907	-	2 190 907
Egyenleg 2016. december 31.	12 893 071	(234 863)	11 229 685	4 319 450	28 207 343	148 095	28 355 438

A 10- 56. oldalakon található mellékletek a konszolidált pénzügyi kimutatás elválaszthatatlan részét képezik.

5 Tartalom

1	Konszolidált átfogó eredménykimutatás	3
2	Konszolidált átfogó pénzügyi helyzet (Mérleg)	4
3	Konszolidált Cash-Flow	5
4	Konszolidált tőke mozgástábla	6
5	Tartalom	7
5.1	Általános információk.....	11
5.1.1	Vállalati információk.....	11
5.1.2	Csoport bemutatása	12
5.1.3	Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről	13
5.1.4	Beszámoló készítés alapja, a vállalkozás folytatása és a konszolidáció alapja	13
5.1.5	Konszolidáció alapja	13
5.1.6	Számviteli politika és az alkalmazott beszámolási elvek változásai	13
5.1.7	Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok.....	13
5.2	A számviteli politikák összefoglalója	14
5.2.1	Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére	14
5.2.2	Üzleti kombinációk	14
5.2.3	Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)	15
5.2.4	Ingatlanok és részesedések megszerzése.....	15
5.2.5	Befektetések társult vállalkozásokban	16
5.2.6	Értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök	16
5.2.7	Bevételek elszámolása.....	16
5.2.8	Szegmens jelentés	17
5.2.9	Lízingügyletek	17
5.2.10	Részvényalapú kifizetések	18
5.2.11	Nyereségadók.....	18
5.2.12	Pénzeszközök.....	18
5.2.13	Vevői és egyéb követelések.....	18
5.2.14	Tárgyi eszközök.....	19
5.2.15	Tárgyi eszközök és immateriális javak értékvesztése a goodwill kivételével	19
5.2.16	Befektetési célú ingatlanok	19
5.2.17	Céltartalékok	20
5.2.18	Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok	20

5.2.19	Jegyzett tőke, árszió.....	21
5.2.20	Saját részvények	21
5.2.21	Hitelfelvételi költségek	21
5.2.22	Bérlők által teljesített letétek.....	21
5.2.23	Részvényenkénti eredmény, EPS.....	21
5.2.24	Mérlegen kívüli tételek.....	21
5.2.25	Fordulónap utáni események.....	21
5.2.26	Összehasonlító adatok.....	21
5.3	Jelentős számviteli becslések, illetve a pénzügyi kimutatásokban szereplő, jelentős a bizonytalanságok főbb forrásai	21
5.3.1	Számviteli döntések.....	22
5.3.2	Számviteli becslések	22
6	Szegmens információk.....	24
7	Árbevétel és üzemeltetési költségek	24
7.1	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	24
7.2	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	25
8	Adminisztrációs költségek	25
9	Személyi jellegű ráfordítások	26
10	Egyéb bevételek és ráfordítások	26
11	Befektetések és leányvállalatok értékesítésének eredménye	27
12	Befektetési célú ingatlanok	28
12.1	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	28
12.2	Befektetési célú ingatlan eszközök a Csoport mérlegében.....	28
12.3	Csoport ingatlan portfóliójának valós érték változása 2017- 2016.....	29
12.4	Befektetési célú (IAS 40) ingatlanok valós értékelési elvek (IFRS 13)	30
12.5	Ingatlanokon végzett beruházások, (Capex tételek)	31
13	Részesedéseken realizált és elszámolt veszteségek.....	32
13.1	2016. évi veszteség elszámolás üzleti kombinációkon (goodwill kivezetése eredmény terhére).....	32
13.2	2017. évi üzleti kombinációk és kisebbségi részesedés megszerzése.....	33
14	Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak értékcsökkenése	35
15	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	35
16	Kamatbevételek és kamat ráfordítások egyenlege	35
17	Jövedelemadók, halasztott adó egyenlegek.....	36
17.1	Adók a Csoport eredménykimutatásában.....	36

17.2	Halasztott adó eszközök a Társaság mérlegben.....	36
17.3	Fel nem használt negatív adó egyenlegek.....	37
17.4	Halasztott adó kötelezettségek a mérlegben.....	37
17.4.1	Társaságonkénti halasztott adó kötelezettség bemutatása.....	38
17.5	Adó, illetékek a Társaság mérlegben.....	39
18	Nem ellenőrző részesedésekre jutó tőke tételek.....	40
19	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) és nettó eszköz érték.....	40
19.1	EPS.....	40
19.2	Egy részvényre jutó nettó eszközérték.....	41
20	Egyéb hosszú és rövid lejáratú követelések.....	41
21	Vevő követelések.....	42
22	Rövid lejáratra adott kölcsönök.....	42
23	Elhatárolások.....	42
24	Pénz és pénzeszköz egyenértékes.....	43
25	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök.....	43
26	Jegyzett tőke.....	43
27	Visszavásárolt saját részvények.....	45
28	Tőketartalék.....	45
29	Felhalmozott eredmény.....	45
30	Rövid és hosszú lejáratú hitelek és lízingek.....	46
31	Saját kibocsátású kötvény tartozások.....	48
32	Bérlők által teljesített letétek.....	48
33	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	49
34	Szállítói kötelezettségek.....	49
35	Passzív időbeli elhatárolások és céltartalékok.....	50
36	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	50
37	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	50
38	Pénzügyi Kockázatok kezelése.....	50
38.1	Maximális kockázat bemutatása.....	51
38.2	Bérlési díj kockázat.....	51
38.3	Devizakockázat.....	51
38.4	Kamatláb kockázat.....	52
38.5	Hitelezési kockázat.....	53
38.6	Bérlői követelések.....	53

38.7	Bankbetétek és pénzügyi befektetések.....	53
38.8	Likviditási kockázat	53
39	Tőkekockázat kezelése	54
40	Garanciák és biztosítékok.....	54
40.1	A Saját részvények visszavásárlási kötelezettsége, saját vészvény vásárlási ár garancia.....	54
40.2	Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték.....	54
41	Beszámolási időszakot követő lényeges események	55
42	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	55
43	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	55
44	Beszámolók jóváhagyása	56
45	Nyilatkozatok.....	56

5.1 Általános információk

5.1.1 Vállalati információk

Az Appennin 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.

Társaság 2017. 12. 21- i közleménye szerinti 5%-ot meghaladó részvény tulajdonosok:

	Mennyiség (db)	% részesedés a teljes kibocsátott mennyiségben
Konzum PE Magántőkealap (nyilvántartási száma: 6122-44; képviselő: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság),	9 755 567	23,86%
KONZUM Nyrt. (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em., Cg.: 01-10-049323)	9 755 567	23,86%
Megállapodás vagy közös vezetés miatt együtt szavazók összesen:	19 511 134	47,71%
5%-ot el nem érő részvény tulajdonosok összesen	21 381 411	52,29%
ebből a vezető tisztségviselők tulajdonában álló:	40 892 545	100,00%
Székely Gábor	291 139	0,71%
Prutkay Zoltán	83 000	0,20%
Kovács Attila Gábor	105 000	0,26%
	103 139	0,25%

Jegyzetek az 5.1.2 pontban bemutatott adatokhoz

2017-ben a csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- A Társaság értékesítette a VÁR –Logisztika Zrt. (korábbi néven Appennin- Logisztika Zrt.). Az értékesítési tranzakció részleteit és eredményét a **11.** pontban mutatjuk be.
- A Csoport felvásárolta a az Appennin E-Office Zrt. 1 db részesedését, a Várna 12 Holding Zrt. , a Sectura Ingatlanközvetítő Zrt, a VCT78 Ingatlanhasznosító Kft valamint az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. 100%-os vagyoni betétjét/ részesedését. A felvásárlások részleteit a **13.2.** pontban mutatjuk be.
- A Csoport 2017-ben alapítással létrehozta az APPEN-RETAIL Kft.-t.
- A Várna 12 Holding Zrt 2017. 12. 31-el, beolvadt az Appennin Property Zrt.-be (korábbi néven Appennin Angel Zrt.).

2016-ban a csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- A Csoport az Appennin Credit Zrt. (2016. 10. 20-i Milton Finanszírozási Zrt.) 100%-os részesedését szerezte meg. A Társaság nettó eszköze értékesítésre tartott eszközként került bemutatásra a **25.** pontban.
- A Csoport apportként vette át a Pontott Termelő és Szolgáltató kft. valamint az Appennin-Investment Zrt. 100%-os részesedését. A részesedések 2016. 11. 29-el 100%-ban értékesítésre kerültek. Az értékesítési tranzakció részleteit és eredményét a **11.** pontban mutatjuk be.

5.1.2 Csoport bemutatása

2016-2017 években az Appeninn Csoport tagjaként figyelembe vett vállalatok

Társaság	Hivatkozás	Értékesítés/ felvásárlás vagy alapítás	Céggjegyzékszám	Konszolidált hányad	Közvetlen tulajdonos	Cím
APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2016.01.18. előtt: Appeninn Angel Zrt.)		... / 2016. 01. 01. előtt	01 10 048362	100%	Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Appeninn - Bp 1047 Zrt.		... / 2016. 01. 01. előtt	01 10 047160	100%	Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Appeninn E-Office Zrt.	13.1	... (2016. 12. 31. tökéremelés, 2017. 08. 23. 1db részvény vásárlása) / 2016. 01. 01. előtt	01 10 047783	100%	Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
W-GO 2000 Zrt. (beolvadással megszűnt 2016. 09. 30.)	13.1	2016. 09. 30. beolvadással megszűnt jogutód Appeninn E-Office Zrt. / 2016. 01. 01. előtt	01 09 687034	100%	beolvadással Appeninn-E-Office Zrt. Jogelődje	1022 Budapest, Bég u. 3-5
VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi néven: Appeninn Logisztika Zrt.)	11	100% részesedés értékesítése 2017.11.14. / 2016. 01. 01. előtt	01 10 046822	0%	2017- ben a vállalat értékesítve, előtte 100% Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Appeninn Üzemeltető Zrt. (2017. 11. 22. előtt: Appeninn Solaris Zrt.)		... / 2016. 01. 01. előtt	01 10 047055	100%	Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.		konszolidáló anyvállalat	01 10 046538	100%	budapesti Értéktőzsdén szabad forgalomban	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Bertex Kft.		... / 2016. 01. 01. előtt	01 10 045752	100%	Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Curlington Kft.		... / 2016. 01. 01. előtt	01 09 728951	100%	Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.		... / 2016. 01. 01. előtt	01 09 947093	100%	Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég u. 3-5
APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. (2017.11.14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft.)	13.1, 11.	2017.07.12, 2017.11.14. két lépésben részesedés megszerzése / 2016: 2016.11.28. 100% részesedés értékesítése / 2016. 06. 09. apport teljesítéseként átvett	01 09 731476	100%	Curlington Kft.	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn-Investment Zrt.	11	2016: 2016.11.28. 100% részesedés értékesítése / 2016. 06. 09. apport teljesítéseként átvett	01 10 046926	0%	2016- ban a vállalat értékesítve, előtte 100% Appeninn Nyrt.	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.		... / 2016. 08. 01. alapítás után felvásárolta 2016. 08. 02. Appeninn- Solaris Zrt. , 100% tulajdonjog átruházás 2017. 12. 19. Appeninn Angel Zrt. -re (mai néven Appeninn Property Zrt.)	01 09 285651	100%	APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01.18. előtt: Appeninn Angel Zrt.)	1022 Budapest, Bég u. 3-5
Appeninn Credit Zrt. (2016.01.20. előtt: MILTON Hitelezési Zrt.)	13	... / 2016. 10. 20. 100% részesedés vásárlása ... / 2017. 01. 23. alapította: Appeninn- Solaris Zrt., 100% tulajdonjog átruházás Appeninn Angel Zrt.re 2017. 12. 19.	01 10 045678	100%	Appeninn Nyrt.	1044 Budapest, Váci út 76-80.
APPEN-RETAIL Kft.		... / 2017. 01. 23. alapította: Appeninn- Solaris Zrt., 100% tulajdonjog átruházás Appeninn Angel Zrt.re 2017. 12. 19.	01 09 292725	100%	APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01.18. előtt: Appeninn Angel Zrt.)	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Várna 12 Holding Zrt. (2017. 12. 31. beolvadással megszűnt, Jogutód: Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. , Jogelőd: MEP Ingatlanhasznosító Kft. 2016. 04. 18.)	13.1	2017.12.31. Beolvadt az Appeninn Angel Zrt.-be / 2017. 01. 31. felvásárlás 100%	01 10 048812	100%	APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01.18. előtt: Appeninn Angel Zrt.)	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Sectura Ingatlankezelő Kft. (2017.03.14. korábbi név: Estate Pest Office Kft.)	13.1	/ 2017. 03. 14. 100% részesedés vásárlás	01 09 297215	100%	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	13.1	... / 2017.07. 03. 100% részesedés vásárlás	01 09 911556	100%	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	1022 Budapest, Bég utca 3-5.

5.1.3 Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. és konszolidált leányvállalatairól szóló pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (továbbiakban: IFRS) összhangban készültek, amelyek során azt a szabályozási szöveget vettük figyelembe, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

Az IFRS a Nemzetközi Számviteli Standardbizottság (IASB), valamint a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardértelmező Bizottság (IFRIC) által elfogadott standardokat (IFRS-ek és IAS-ok) és értelmezéseket (IFRIC-ek és SIC-ek) foglalja magában.

A vezetés a fenti nyilatkozatot a pénzügyi kimutatások összeállításáért fennálló felelősségének tudatában tette meg.

5.1.4 Beszámoló készítés alapja, a vállalkozás folytatása és a konszolidáció alapja

A beszámoló pénzügyi éve 2017. december 31-én zárult. Jelen pénzügyi jelentés a vállalkozás folytatásának elve alapján készült, mivel a Csoport menedzsmentje úgy ítéli meg, hogy a tevékenységét a belátható időn belül folytatni tudja. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok euro (ERU) -ban (így is jelölve: EUR) értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi euro összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

5.1.5 Konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. (anyavállalat) és azon leányvállalatainak nettó eszközét és átfogó eredményét tartalmazza, amelyek fölött a Csoport anyavállalata közvetlenül vagy közvetett módon kontrollt gyakorol. A Csoport a kontrollálási képesség alatt azt érti, hogy irányítani képes a leányvállalatot (hatalma van fölötté) és változó hozadéknak kitett, illetve a keletkezett változó hozadék végső sorsát meg tudja határozni. E kontroll mértékének meghatározásakor azokat a jelenleg gyakorolható vagy szavazati joggá alakítható jogokat vettük figyelembe, melyek 2017. december 31-ével léteztek és tartalmi jellegűek voltak (tehát a kontrollt ténylegesen biztosították, illetve nem voltak olyan korlátok, amelyek e jogokkal való tényleges fellépést korlátoznák). A bemutatottakon kívül nincsenek további kapcsolódó felek, amelyekben a Csoportnak befolyásolási lehetősége állna fenn. A leányvállalatok pénzügyi kimutatásainak fordulónapja azonos volt az anyavállalat fordulónapjával, illetve a leányvállalatoknál alkalmazott számviteli politika megegyezett az anyavállalat számviteli politikájával.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban az úgynevezett felvásárlási (akvizíciós) módszert alkalmazunk. A bevont vállalatok körét a kiegészítő melléklet részeként részletesen bemutatjuk. A konszolidáció során, valamennyi Csoporton belüli egyenleget és tranzakciót kiszűrtünk.

A nem kontrolláló érdekeltség a konszolidált leányvállalatok nettó eszközeiből a külső tulajdonosok részesedését mutatja, amely a konszolidált mérlegben a saját tőkén belül, az anyavállalat saját tőkéjétől elkülönítve szerepel. A konszolidált átfogó eredménykimutatásban ugyancsak külön mutatjuk be a nem kontrolláló érdekeltségre jutó részt (külön a nettó eredményre és az egyéb átfogó eredményre).

A nem kontrolláló érdekeltség értékelésekor a rájuk jutó nettó eszközérték arányos részét vesszük figyelembe (nem határozzuk meg és osztjuk a nem kontrolláló érdekeltségre a hozzá rendelhető goodwillt).

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

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

A 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.

5.1.6 Számviteli politika és az alkalmazott beszámolási elvek változásai

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

A Csoport nem változtatta meg a 2016-ben alkalmazott számviteli politikáit 2017-ra.

5.1.7 Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában, az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba. Az előzetes felmérések alapján a Csoport úgy ítéli meg, hogy a következő standardok alkalmazása nem lesz jelentős hatással a konszolidált eredményre és pénzügyi helyzetre:

- IFRS 2 Részvényalapú kifizetés - A részvényalapú kifizetések besorolására és mérésére vonatkozó pontosítás miatti módosítás (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IFRS 4 Biztosítási szerződések - IFRS 4 és IFRS 9 standardok közötti összhang miatti módosítás (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításai, 2014-2016 ((2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)

A Csoport jelenleg vizsgálja a következő standardok lehetséges hatásait a Csoport konszolidált eredményére és pénzügyi helyzetére:

- IFRS 9 Pénzügyi eszközök: Besorolás és értékelés Az IFRS 9 lefedi a pénzügyi instrumentumok besorolási, értékelési és kivezetési szabályozását, új értékvesztési és új fedezeti elszámolás modellt vezet be. Az IFRS 9 kiváltja az IAS 39 Pénzügyi Instrumentumok: Besorolás és értékelés standardot, valamint az IFRS 9 valamennyi korábbi változatát. 2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos.
- IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek Az IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevőkkel kötött szerződésekből keletkező árbevételekre vonatkozóan. Az IFRS 15 alapján árbevétel olyan értékben mutatható ki, amely tükrözi a gazdálkodó egység által elvárt azon ellenértéket, melyre az általa a vevőnek átadott áruk, vagy nyújtott szolgáltatások ellentételezéseként jogosult lenne. Az IFRS 15 kiváltja az IAS 18 Bevételek és IAS 11 Beruházási szerződések standardokat. 2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos.
- IFRS 16 Lízings 2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos
- IAS 40 – Befektetési célú ingatlan módosítása (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 28 Társult vállalkozásokban lévő befektetések módosítása (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRIC 22 – Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRIC 23 – Bizonytalanság a nyereségadók kezelésében (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításai, 2014-2016 (2018. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, az EU még nem hagyta jóvá)

5.2 A számviteli politikák összefoglalója

5.2.1 Idegen devizás tételek átváltása a beszámoló készítés pénznemére

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

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. és leányvállalatai által könyvviteli és beszámolási célra alkalmazott devizaneme ez euro (EUR). A külföldi devizában keletkezett és a mérleg fordulónapján meglévő, illetve fennálló, nem monetáris eszközöket és kötelezettségeket a beszámoló fordulónapján váltják át euro-ra. A külföldi devizában keletkezett monetáris eszközöket és kötelezettségeket a mérlegfordulónapi záró árfolyamon váltják át euro-ra. A keletkező árfolyam-különbözet az eredménnyel szemben kerül elszámolásra (ezzel legközelebbi becslést adva a folyamatos EUR historikus árfolyamon való átváltásra, az árfolyam különbség eredménnyel szemben megjelenítése). A valós értéken értékelt, külföldi devizában keletkezett nem monetáris eszközök és kötelezettségek a valós érték meghatározásakor érvényes árfolyamon kerülnek átváltásra, akként, hogy minden különbséget azzal az elemmel szemben kell elszámolni, amellyel szemben a valós érték változása miatti különbséget rendezendő.

A Csoport a mérlegfordulónapon érvényes árfolyamon a leányvállalatok forint devizanemben készült éves beszámolóiban szereplő mérlegadatokat az Appennin Nyrt. által alkalmazott EURO devizanemre váltja át. Az eredménykimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váltjuk át (ha a volatilitás megkívánja, akkor az átlagot az egy éves időszaknál rövidebb időtartamra állapítjuk meg). Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyam-különbözetet a tárgyidőszaki eredményben az egyéb pénzügyi bevétel (ráfordítások) eredménnyel szemben jelenítjük meg.

Működési pénznemek (funkcionális):

- Magyarország Magyar Forint
- EURO

Amennyiben a tranzakció idegen devizában elszámolandó, akkor a tranzakciót a tranzakció napján az elszámoláskor érvényes árfolyamon mutatjuk be. A beszámolási időszak végére minden monetáris elemet átértékelünk, az időszak végi árfolyamra. A nem monetáris elemeket nem értékeljük át.

A konszolidáció céljára a nem EUR funkcionális pénznemű vállalatok nettó eszköz értéke eredmény tételeit átszámítjuk. Az eszközöket és kötelezettségeket az időszak végi árfolyamon átértékeljük. A tőke tételei historikus árfolyamon maradnak. Az átfogó eredmény tételeit a beszámolási átlagos árfolyamán számítjuk át. A Goodwillt minden periódus végével átértékeljük, a különbséget egyéb átfogó eredménnyel szemben mutatjuk be, amely a saját tőkén belül halmozódik.

5.2.2 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 tartottnak minősített eszközök értékelése az említett standarddal összhangban történik.

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

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

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

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

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

5.2.3 Üzleti vagy Cégérték (Goodwill)

Az akvizíció keletkező goodwillt (azaz a a fizetett vételár és a befektetéssel megszerzett eszközök, kötelezettségek és függő kötelezettségek valós értékének a különbözete) bekerülési értéken mutatjuk ki. Egy üzlet megszerzéséből adódó goodwill nyilvántartási értéke az üzlet felvásárlásának napján elszámolt érték csökkentve a felhalmozott értékvesztés összegével. Az értékvesztés vizsgálata során a Csoport a goodwill összegét minden olyan pénztermelő egységhez hozzárendeli, amely várhatóan részesedni fog a kombinációból eredő szinergiahatásokból.

Az olyan pénztermelő egységek esetében, amelyekhez goodwill lett rendelve, az értékvesztés vizsgálata évente megtörténik, vagy ennél gyakrabban, abban az esetben, ha a jelek arra utalnak, hogy értékvesztés állhat fenn. Amennyiben a pénztermelő egység megtérülő értéke alacsonyabb, mint a nyilvántartási értéke, az értékvesztést először az egységhez rendelt goodwill nyilvántartási értékéhez kerül hozzárendelésre (csökkentve azt), majd pedig a pénztermelő egység egyéb eszközeihez az eszközök nyilvántartási értékeinek aránya alapján. Bármely a goodwillrel kapcsolatos értékvesztés közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra a konszolidált eredménykimutatás belül a goodwill értékvesztés eredménykimutatás soron. A goodwillrel 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.

5.2.4 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 számviteliileg üzleti kombinációként kezeli. Az ingatlanhoz kapcsolódó tevékenységek meghatározásakor megvizsgálásra kerül, hogy a részesedés megszerzésével milyen az ingatlanhoz szorosan

kapcsolódó jelentős üzleti folyamatok felett szerzünk kontrollt, mint például: ingatlan javítás és karbantartás, ingatlanüzemeltetés, bérbeadási tevékenység, takarítás, biztonsági őrzés. Bármely megszerzett tevékenység fontosságának megítélése során a Csoport az IAS 40 vonatkozó iránymutatásainak megfelelően jár el.

5.2.5 Befektetések társult vállalkozásokban

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

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

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

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

Egy társult vállalkozásban lévő részesedés értékesítése esetén, ha az a jelentős befolyás elvesztéséhez vezet, a megmaradt befektetések az értékesítés napján érvényes valós értékükön értékelendők, mint az IAS 39 szerint egy pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésekor figyelembe vett valós érték. Bármely a társult vállalkozásban megmaradt részesedésre jutó könyv szerinti érték és valós érték közötti különbséget az érdekeltség eladásából származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor figyelembe vétele 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 arányig jeleníthető meg.

5.2.6 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.

5.2.7 Bevételek elszámolása

Az árbevételt a kapott vagy járó ellenérték valós értékén kell értékelní. Az árbevételt csökkentik az ügyfeleknek nyújtott visszatérítések, engedmények és egyéb hasonló juttatások. A bevételek elszámolásával kapcsolatban meghatározott kritériumok az alábbiak:

Bérleti díj bevételek

A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevételek elszámolása idő arányosan történik, az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik. A Csoport a

bérelti díjakat az érintett időszakokra előre szedi, a bevétel elszámolása a fizetéstől és számlázástól függetlenül idő arányosan kerül sor. A beszámolóban a beszámolóval érintett időszakra jutó és járó, megtérülő bérelti díjak bemutatása történik.

Operatív lízing ügyletek bevételei

Az operatív lízingügylet idő előtt felmondásából származó bevételek a felmerülésük időpontjában kerülnek elszámolásra. Az operatív lízingből származó bérelti 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 bérelti szerződés futamidejére vonatkozóan a Csoport elhatárolja, még abban az esetben is amennyiben ez nincsen összhangban a felmerülő pénzügyi ütemezéssel.

Ingtalan üzemeltetés bevételei

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

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközökből 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.

5.2.8 Szegmens jelentés

A szegmensjelentésben bemutatott egységeket a döntéshozó tájékoztatására szolgáló beszámoló struktúrájának megfelelően, az IFRS 8 előírásai szerint alakítottuk ki. A szegmens jelentés egységeit a szegmens által nyújtott szolgáltatás jellegének eltérései miatt kezeljük külön. A szegmensek stratégiailag különböző piacokra különböző szolgáltatásokat nyújtó tevékenységeket jelölnek.

A szegmensek szerinti jelentésben a Csoport két irányt határozott meg:

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása

A szegmensek eredménye a közvetlenül hozzájuk rendelhető bevételből és ráfordításokból, valamint a cég teljes eredményéből a szegmenshez rendelhető (akár külső, akár a Csoport más szegmenseivel folytatott tranzakciókból származó) eredménytégekből állnak.

A fel nem osztott tételek a Csoport egészére vonatkozó általános költségeket, valamint a szegmensek működéséhez közvetlenül hozzá nem rendelhető eszközöket tartalmaznak. A szegmensek eredménye a nem kontrollált érdekeltiség levonása előtt, bruttó módon kerül meghatározásra. A beruházások összege az időszak során tartósan használatba került szegmenseszközök megszerzésére fordított összes költséget jelöli.

5.2.9 Lízingügyletek

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

A Csoport, mint lízingbe adó

Pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő által fizetendő összegek követeléseként kerülnek elszámolásra a Csoportnak a lízingügyletben szereplő nettó befektetése értékén. A pénzügyi lízingből származó bevétel felosztásra kerül a számviteli időszakok között, a Csoport lízingügyletben szereplő nettó befektetése állandó megtérülési rátájának arányában. A Csoport nem rendelkezett pénzügyi lízinggel, mint lízingbe adó 2017. december 31-én és 2016. december 31-én.

A Csoport, mint lízingbe vevő

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

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

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

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

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

5.2.10 Részvényalapú kifizetések

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

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

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

5.2.11 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.

Azon befektetési célú ingatlanok esetén, amelyekre az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok szerint valós érték modell került alkalmazásra, a valós érték modellben feltételezés, hogy bizonyos idővel értékesítéssel kerülnek megtérülésre, ezen elvet a halasztott adó kiszámítása szempontjából is alkalmazzuk. A halasztott adó kötelezettséget illetve halasztott adókövetelést az alapján kell meghatározni, hogy az az értékesítésen keresztül fog megtérülni. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok az IAS 40-el összhangban valós értéken kerülnek bemutatásra, azon jogrendszerekben ahol adót nem vetnek ki a befektetési célú ingatlanok értékesítése után (jelenleg a magyar adórendszer így jár el), a Társaság halasztott adó kötelezettséget és halasztott adókövetelést számol el a valós értékeléssel kapcsolatosan felmerülő nyereségekre és veszteségekre.

5.2.12 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.

5.2.13 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.

5.2.14 Tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

5.2.15 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.

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

5.2.17 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.

- A Csoport bírságokra és büntetőkamatokra minden olyan esetben céltartalékot képez, ha ezek jogilag követelhetőek, illetve a Csoport részéről hatóságok felé fizetési kötelezettségeket jelentenek.
- A Csoport a kilépő munkavállalókkal kapcsolatban várható költségekre képez céltartalékot minden olyan esetben, ahol a kapcsolódó döntés már a fordulónapig megszületett.
- A Csoport a kulcs munkavállalóknak motivációs céllal, valamint a lojalitást elősegítő szándékkal nyújtott kölcsönökkel összefüggésben felmerülő ráfordításokra céltartalékot képez.
- A Csoport a peres ügyek miatt képez céltartalékot, az olyan esetekre, amelyek harmadik felek által támasztott követelések és már folyamatban lévő bírósági eljárási szakaszban vannak, továbbá már elegendő információval rendelkezik a megbízható becslés elvégzéséhez, amit a jogtanácsos alátámaszt, hogy ebből várhatóan fizetési kötelezettség keletkezik.
- A Csoport céltartalékot képez a tevékenysége kapcsán vevőinek nyújtott garanciák fedezetére. A céltartalék összegét az árbevétel alakulása és a garanciákkal kapcsolatban korábban felmerült kötelezettségek nagysága alapján egyedileg állapítjuk meg.

5.2.18 Pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok

Besorolás kötelezettségként vagy tőkeként

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

Tőkeinstrumentumok

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

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

Hitelek és kölcsönök

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

Hitelek és kölcsönök kivezetése

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

5.2.19 Jegyzett tőke, árszió

A jegyzett tőkét a kibocsátott részvények fordulónapi névértékén mutatjuk be. A tőkekibocsátásból származó névérték feletti többlethozam árszióként kerül elszámolásra.

5.2.20 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.

5.2.21 Hitelfelvételi költségek

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

5.2.22 Bérlők által teljesített 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 bérlési 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.

5.2.23 Részvényenkénti eredmény, EPS

A részvényenkénti hozamot a felosztható adózott eredmény és az év során forgalomban lévő törzsrészvények (kivéve a saját részvényként visszavásárolt részvények) súlyozott átlagának hányadosa adja. A hígított részvényenkénti hozam számítása, hasonlóan az alapvető egy részvényre jutó hozam számításához, a forgalomban lévő részvények átlagos darabszámán (súlyozott időszaki átlag) alapszik, korrigálva az összes hígító hatású részvény feltételezett kibocsátásának vagy átváltásának darabszámával. A hígított részvényenkénti hozam számítása során a nettó eredményt a potenciálisan átváltható értékpapírok várható eredményével módosítjuk.

5.2.24 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek a beszámolóban meg nem jelenő tételek, és csak abban az esetben nem kerülnek bemutatásra, ha gazdasági előnyöket megtestesítő eszközök kiáramlása időben távoli. A mérlegen kívüli eszközök nem jelennek meg a beszámolóban, ha viszont azokkal kapcsolatban gazdasági előny beáramlása valószínű, bemutatásra kerülnek.

5.2.25 Fordulónap utáni események

A Csoport pozíciójáról információt adó fordulónap utáni események (korrekciós események) bemutatásra kerülnek a pénzügyi kimutatásokban. A nem korrekciós hatású fordulónap utáni események –amennyiben jelentősek – a mellékletekben kerülnek bemutatásra.

5.2.26 Összehasonlító adatok

Ahhoz, hogy a tárgyév és az előző év adatai összehasonlíthatóak legyenek, néhány esetben az összehasonlító egyenlegek között átsorolásra volt szükség.

5.3 Jelentős számviteli becslések, illetve a pénzügyi kimutatásokban szereplő, jelentős a bizonytalanságok főbb forrásai

A Csoport IFRS számviteli politikáinak 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 e 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.

5.3.1 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.

5.3.1.1 Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján elszámolási és beszámolási pénznemként az euró („EUR”) került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban is a számadatok EUR-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2017. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem EUR-ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamokat alkalmaztuk fordulónapra tekintettel:

Árfolyam típus	2017.12.31	2016.12.31.	2015.12.31.
Záró	310,14	311,02	313,12
Átlag	309,21	311,46	309,90
Záró és Átlag különbség	0,93	-0,44	3,22

5.3.1.2 Ingatlanok besorolása

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

- Befektetési célú ingatlanok közé 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 2017. december 31-én és 2016. december 31-én. Az ingatlanok funkciója vagy egyéb körülmény változása esetén a besorolás felülvizsgálatra kerül.

5.3.2 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.

5.3.2.1 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 az Igazgatótanács megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash-flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték. 2016. 12. 31-től a Társaság nem tart nyilván goodwill eszközt.

5.3.2.2 Tárgyi eszközök hasznos élettartama

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

5.3.2.3 Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

5.3.2.4 Pénzügyi garanciák

Pénzügyi garanciák értékelése kezdeti értékeléskor valós értékeléssel történik. A valós értékelés a PD (probability of default) X LGD (loss given default) X EAD (exposure of default) szorzat, kapott értékének időpontja szerint diszkontált értékek összessége. A lehívatlan hitelnyújtási / garanciális elkötelezettségek esetében a várható hitelezési veszteségek becslése során a lehetséges hitelezőnek szükséges, hogy megbecsülje azon várható részét a hitelnyújtási elkötelezettségnek, amelyet lehív

majd a másik fél, majd kiszámolja a (súlyozott) jelenértékét a cash flow-k1 különbségének az előbb megbecsült rész esetleges lehívása esetén.

A Csoport garanciák kitétségét számszerűsítette (EAD). A Csoport cash-flow becslést készített a befolyásolt társaság üzletmenetére, amelyből a cash-flow negatív egyenlege utalt, mint jel, a fizetéseképtelenség esetében bekövetkező helytállási értékre (LGD). A garanciák elsődleges kötelezettségeit, amennyiben teljes körűen irányítja, akkor az üzleti terv alapján cash-flow terv alapján értékelte, és megállapította, hogy fizetéseképtelenség esete fennáll-e. A Csoport vezetésének döntése, hogy az előre látható üzletmenet mellett, amennyiben a pozitív cash-flow esete a kötelezettség vállalások teljes idejére fennáll, akkor a veszteség bekövetkeztének valószínűségét (PD) nulla valószínűséggel veszik figyelembe.

A kezdeti megjelenítés napja az a nap, amikor az (visszavonhatatlan) elköteleződés létrejött. A várható hitelezési veszteségek becslési periódusa a maximális szerződéses időszak, amely alatt szerződéses kötelezettsége van.

Cash flow-k különbsége a várható hitelezési veszteségek értékelésénél a várhatóan általa kifizetésre kerülő cash flow-k (kárpótlás) és az ügylet kapcsán várhatóan kapott cash flow-k (bárkitől) különbsége. A szerződéses cash flow-k és a vételekedése szerint a jövőben ténylegesen kifizetésre kerülő cash flow-k.

A várható hitelezési veszteségek diszkontrátája az az aktuális ráta, amely a cash flow-k kockázatát tükrözi.

A hitelezési kockázatban szignifikáns növekedés vizsgálata folyamatos, az adós nemfizetésének kockázatában bekövetkező változások figyelembevétele miatt.

A Csoport felmérte, hogy milyen, a Csoport által irányított vállalatok részére vagy egyéb társaságok részére nyújtott garanciákat. A Csoport felméréseinek eseteit a **40** pontban mutatjuk be.

5.3.2.5 Appennin Nyrt. részvény forgalmi adatok

A Csoport a részvény vételi kötelezettségre Monte Carlo szimulációt alkalmazott. A szimuláció eredményét befolyásoló érték a Társaság részvény árának 12 havi volatilitása, ami -21,1- 200% közt mozgott, illetve a hosszabb kitekintésre ami 200 % -ot meghaladta.

Részvény: APPENNIN, adatok forintban

Dátum	Nyitó	Záró	Minimum	Maximum	Forgalom (db)
2016.08.04	211.0000	211.0000	209.0000	212.0000	24 641
2016.12.30	223.0000	230.0000	221.0000	230.0000	80 660
2017.12.29	722.0000	719.0000	705.0000	724.0000	156 917
2018.02.12	678.0000	680.0000	660.0000	703.0000	582 859

2018. 02. 13. napi BÉT adatok

változás 1 hó:	-1.7 %
változás 3 hó:	-21.1 %
változás 12 hó:	206%
volatilitás 1 hó:	6900%
volatilitás 3 hó:	5090%
volatilitás 12 hó:	6640%

6 Szegmens információk

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

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari ingatlan bérbeadásának szolgáltatása

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2017-ra vonatkozóan

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

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2016-re vonatkozóan

2016.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
	EUR	EUR	EUR	EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3 811 996	818 120	-	4 630 116
Ingatlan üzemeltetési költségek	(1 547 571)	(229 743)	(125)	(1 777 439)
Közvetlen fedezet	2 264 425	588 377	(125)	2 852 677
Szegmensbe nem sorolt költségek és ráfordítások egyenlege				(1 157 272)
Adózás előtti eredmény	2 264 425	588 377	(125)	1 695 405
Jövedelemadók	-	-	912 591	912 591
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	2 264 425	588 377	912 466	2 607 996

7 Árbevétel és üzemeltetési költségek

7.1 Árbevétel ingatlan bérbeadásból

A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával és kapcsolódó üzemeltetési szolgáltatásokkal realizálja.

A csoport ingatlan bérbeadási bevételei a hasznosítási ráta (Kecskemét, logisztikai ingatlan) és az új ingatlanok (Iroda ingatlanok) – ld. felvásárolt társaságok és új ingatlanok a 12. pontban 2016. évről 2017. évre nőtt.

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Iroda területek bérbeadási bevétele	3 971 989	3 811 996
Logisztikai ingatlan bérbeadása	961 100	818 120
	4 933 089	4 630 116

A Csoport ingatlanjait a rövid bérleti közli – üres állás idő jellemzi, valamint az ingatlanok jó pozicionálása miatt a jó minőségű-fizetőképességű bérleti portfólió jellemzi.

7.2 Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

(1) 2016-os évben az építményadón az Appennin E-Office Zrt. részére előző évekre meg nem fizetett építményadó kivétel, pótlékainak kivétele történt 96 ezer EUR adó értékben.

(2) A vevő értékvesztések minden esetben az ingatlanok bérlőivel szembeni bérleti vagy továbbszámlázott üzemeltetési költségekből eredő követelések után a tárgyidőszakban elszámolt értékvesztések összegét prezentálják. A Csoport minden 365 napot meghaladó vevő követelésére 100%-os értékvesztést képzett. 2016-ban egy jelentős bérlővel megállapodás jött létre, hogy a Csoportot megelőzően a bérelt ingatlan korábbi tulajdonos időszakában keletkezett vevői követelését a tárgyidőszaki bérleti díjak csökkentésével a Csoport teljesíti. Az Igazgatótanács megítélése szerint a követelések értékvesztésének összegére, fedezetére a Csoport által visszatartott vételár részek fedezetet jelentenek.

Ingyan bérbeadás közvetlen költségei	Hivatkozás	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Közüzemi szolgáltatások (áram, víz, gáz/fűtés hő)		(752 633)	(800 457)
Ingyan üzemeltetési díj (property menedzsment)		(369 790)	(407 194)
Építményadó, telekadó	(1)	(251 053)	(371 077)
Vevői követelésekre (elszámolt) visszairt értékvesztések egyenlege	(2)	11 988	(51 095)
Követelések és kötelezettségek elévülés miatt kivételése	(2)	-	(96 102)
Javítás, karbantartás		(18 649)	(1 702)
Ingyan biztosítási költségek		(10 983)	(11 979)
Órzs, védelem		(18 391)	(11 225)
Egyéb üzemeltetési költségek		(10 755)	(26 608)
		(1 420 286)	(1 777 439)

8 Adminisztrációs költségek

Adminisztrációs költségek	Hivatkozás	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(1)	(170 718)	(147 882)
Bankköltség		(56 182)	(43 864)
Ügyvédi, jogi költség	(1)	(80 914)	(44 757)
Üzletviteli tanácsadás, értébecslés, PR	(1)	(52 964)	(8 544)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai		(36 498)	(14 313)
Informatikai szolgáltatás		(6 649)	(6 461)
Telefonköltség internet díj		(4 763)	(1 298)
Hatósági díjak, illetékek		(12 498)	(13 362)
Irodaszer, anyagköltség		(7 900)	(10 786)
Garancia biztosításának díjai	(2)	(76 573)	(152 038)
Egyéb költségek		(21 331)	(46 005)
		(526 990)	(489 310)

(1) A Csoport 2017-es évben vállalati tranzakciókat hajtott végre. A 2017. évi költség szintben a tranzakciókat előkészítő munkának értékei jelentek meg.

(2) A 2015. december 15-én létrejött korábbi CHF alapú hitelt kiváltó, az Erste Bank Zrt. által biztosított EUR hitel állomány garanciájaként a Csoport tagok mellett a LEHN Consulting Ag. további biztosítékokat nyújtott. A biztosítékok rendszere 2017. 12. 31-el, átalakításra került, a Csoport a biztosítékokat egyéb forrásból biztosította. A biztosítékok finanszírozási díját a LEHN Consulting Ag. a Csoportra 2017. 06. 30-ig egyenlegesen havi 12 679 EUR összegben ráterhelte. A Csoport 2017. 12. 31-el, a teljes kötelezettségét a fennálló követeléseivel szemben beszámítással rendezte.

9 Személyi jellegű ráfordítások

A Csoport 2017. decembertől - a korábban kiszervezéssel biztosított - ingatlan üzemeltetési tevékenységét saját konszolidációs körbe tartozó céggel látja el. Az Appennin Üzemeltető Zrt. (korábbi néven Appennin Solaris Zrt) 20 munkavállalóval kezdte meg tevékenységét.

Személyi jellegű ráfordítások	Hivatkozás	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Bérek		(65 139)	(18 398)
Járulékok		(15 341)	(5 142)
Egyéb		(879)	-
		(81 359)	(23 540)

Létszám adatok	2017.12.31.-én végződő üzleti évre	2016.12.31.-én végződő üzleti évre
Átlagos statisztikai létszám (fő)	1,72	1
Záró létszám (fő)	19,35	1

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

10 Egyéb bevételek és ráfordítások

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

Ebben a pontban a máshova nem sorolt vagy egyéb típusú bevételekből ki nem emelt tételek kerülnek bemutatásra.

(1) A Csoport 2016-ban étkesítette saját részvényeit, amelyek késve térültek, ezért a vevő 2017. évben 65 ezer EUR késedelmi kamatot térített.

(2) A Csoport 2016-ban vételi jogot értékesített partnere részére. A vételi jog díját a Csoport 2016-ban realizálta.

(3) A Csoport 2011-es évet megelőzően keletkezett kötelezettségét elévülés miatt kivette.

(4) A Csoport szerződéses partnere jogosulatlan szerződéstől való elállása miatt a szerződés feltételeinek nem teljesítése miatt 538 ezer EUR kötbért térített a Csoport részére.

Egyéb bevételek/(ráfordítások)	Hivatkozás	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Egyéb bevételek			
Kapott késedelmi kamat	(1)	64 681	-
Ingatlan vételi jog alapítás díja	(2)	-	246 409
Elévült kötelezettség kivételése	(3)	202 865	44 323
Szerződéstől való elállás miatt kapott bírság kötbér	(4)	538 116	-
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel		7 422	6 006
Fel nem használt céltartalék feloldása		77 447	-
Egyéb bevételek	(5)	100 394	24 282
		990 925	321 000
Egyéb ráfordítások			
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	(6)	(175 164)	-
Fizetett késedelmi kamat		(10 999)	(2 466)
Bírság, kötbér		(5 281)	(47 667)
Egyéb ráfordítások		-	(930)
		(191 444)	(51 063)
		799 481	269 937

(5) A Csoportnak a korábbi nyilvántartásai szerint felvett kötelezettségei meghaladták a jogosult igényeit, ezért a Csoport a jogosult igény felmerülése hiányában 100 ezer EUR összegben kötelezettségeket vezetett ki.

(6) A Csoport 2017. 12. 31-én értékelte egyéb követeléseit, és a megtérülő részig értékvesztést számolt el.

11 Befektetések és leányvállalatok értékesítésének eredménye

Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztésége)	Hivatkozás	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Értékesített társaságok:			
VÁR - Logisztika Zrt.	(1)	(1 018)	-
Kranservice Zrt.	(2)	-	(80 905)
Appennin-Investment Zrt.	(3)	-	75 094
Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	(3)	-	16 975
		(1 018)	11 164

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

(2) Kranservice Zrt. 100%-os üzletrész 2014-es értékesítési megállapodásában a Csoport bevétel garanciát nyújtott az értékesített tevékenység 2015. évi bevételére vonatkozóan. A 2016. évben a vevő társaság bejelentette a garanciális igényét, amelyet az eladó elismert és pénzügyileg 2016-ban rendezett.

(3) Az Appennin- Investment Zrt. és Pontott Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. üzletrészek 100%-ban az Appennin Nyrt. részére ázsiois tőke emelés teljesítéseként 2016. május 20-i közgyűlési határozat alapján átadásra – átvételre kerültek. Az Appennin Nyrt. 2016-ban a tőkeemelésben elismert vagyoni értékeket meghaladóan, összesen 92 062 EUR nyereséggel a két társaságot értékesítette.

VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi néven: Appennin Logisztika Zrt.)			
Megszerzett/ Elidegenített társaságban lévő ingatlan		Nagykanizsa, Vár utca 12.	
Eladó	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Összesen	
Vevő	XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt. Lehn Consulting Ag.		
Szerződés aláírása	2017.11.14.		
Átadott részesedés	74%	26%	100%
Részesedés és követelések Ellenértéke Eladó fél felé	293 416	103 179	396 595
ebből:			
követelés			
részesedés	293 416	103 179	
Ingatlan vagyonnal rendelkező társaság ingatlan piaci érték vagyonszerzési illeték alap	-	-	
Vagyonszerzési illeték 4% bekerülési érték elhatárolás/ kivetés	-	-	
III.illeték elhatárolás Adóhatóság felé	-	-	
Ellenérték rendezése:			
APP részvény tranzakciós elszámoló árfolyam	-	-	
APP részvény Db	-	-	
DBX árfolyam érték , részvény átadása	-	-	
Banki finanszírozásból			
Pénztértek beszámítással	293 416	103 179	
Pénztértek átadással	-	-	
Adó hatások (mint vételár) később fizetendő	-	-	
Adó hatások 2017. ben rendezésre kerültek	-	-	
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó)			395 722
ebből:			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok			690 000
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések			19 614
Appennin Nyrt. Részvények			-
Adó követelések			4 907
Pénz és pénzeszköz egyenértékes			268
Bankhitelek			(277 781)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			(1 419)
kötelezettségek pótbefizetésből a tulajdonos felé teljesítendő ,			
kapcsolt felek			-
Bérlők letételei			(13 964)
Céltartalékok			-
Adó kötelezettségek			(26 125)
kötelezettségek szállítók felé			23
Kontroll időszakban megtermelt nyereség			
Előző részesedés szeres alapján megszerzett nettó eszköz érték			
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó nettó eszköz érték (többségi részesedés mellett)			
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó nettó eszköz érték (100% részesedés szeres előtt)			
Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték			
Nettó eszközérték összesen			(395 722)
Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:			396 595
Részesedésen realizált nyereség (vesztéség)			873
Követeléseken szerzett diszkont			
Vásárolt követelésekkel együtt nyereség (vesztéség)			873
Árfolyam differencia			(1 891)
Eredmény hatás tárgyidőszak eredményben			(1 018)
Eredmény hatás Eredménytartalékkal szemben elszámolva			

12 Befektetési célú ingatlanok

12.1 Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

A Csoport a tárgyidőszakban értékesített befektetési célú ingatlanjainak az értékesítési ár, és az előző időszak záráskor bemutatott valós érték különbségét a tárgyidőszaki eredmény terhére vagy javára elszámolta.

Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	2017.12.31.-én végződő üzleti évre	2016.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Befektetési célú ingatlan értékesítési ára	9 820 683	5 972
Befektetési célú ingatlan valós érték kivezetése	(10 100 000)	-

A Csoport az értékesítéssel kapcsolatban és közvetlenül az értékesítéshez fizetett jutalékokat az eredménnyel szemben elszámolta.

Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	(279 317)	5 972
Ingtalan értékesítéssel kapcsoltban fizetett jutalékok	(256 551)	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	(535 868)	5 972

12.2 Befektetési célú ingatlan eszközök a Csoport mérlegében

A Csoport a befektetési célú ingatlan eszközeinek beszerzését, elidegenítését és értékelések miatti érték változásait mutatja be.

2017: Kivezetés befektetési célú ingatlan értékesítésével: A Csoport értékesített három ingatlan vagyoni elemet összesen 10 790 ezer EUR valós értékű ingatlant. Az év során lefolytatott ingatlan értékesítések eredményét a 12.1. pontban mutatjuk be.

2017: leányvállalat értékesítésével kivezetett Ingatlan: A Csoport értékesítette az Appennin Logisztika Zrt. 100%-os üzletrészt. A leányvállalat vagyonával 690 ezer EUR valós értékű ingatlanvagon került értékesítésre.

Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Nyitó érték	62 040 000	58 920 000
<i>éves változások:</i>		
Kivezetés befektetési ingatlan értékesítésével	(10 100 000)	-
Budapest, Mérleg utca 4. teljes ingatlan	(9 200 000)	-
Budapest, Kélnhegyi út 43. értékesített részek	(900 000)	-
Leányvállalt értékesítésével kivezett ingatlan	(690 000)	-
Nagykanizsa, Vár utca 12. (Appennin Logisztika Zrt).	-	-
Tárgyidőszakban beszerzett ingatlanok	6 430 777	529 998
1023 Budapest, II. Felhévízi út	-	529 998
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	1 652 180	-
1149 Budapest, Várma u. 12-14.	1 488 731	-
1121 Budapest, Menyét út 5.	838 331	-
1105 Budapest, Bánya utca	357 210	-
1044 Budapest, Váci út 76-80.	2 094 325	-
Apportként átvett (2017. 12. 01. tőke emelés illetékkel)	2 850 326	-
1044 Budapest, Váci út 76-80. illeték kötelezettség	109 629	-
1062 Budapest, Andrásy út 105.	2 740 697	-
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-	-

2017: Tárgyidőszakban beszerzett befektetési célú ingatlanok: A Csoport 2017. évben 9 281,1 ezer EUR értékben (bekerüléskor valós érték) jutott ingatlanhoz. Vásárlással megszerzett ingatlanok értéke 6 431 ezer EUR volt. A felvásárolt ingatlanokat a Társaság fejlesztette, portfóliója részeként kondicionálta. 2017. évben tőkeemelésben, apportként átvett Budapest, 1062 Andrásy út 105. szám alatti ingatlan értéke 2 850 EUR volt. Az ingatlant a Társaság elkezdte felmérni, fejleszteni és a magasabb kategóriát jelentő bérlői igényekre szabni. 2018. második negyedévtől tervezett a teljes ingatlan 100%-os hasznosítása.

2016-ban a Csoport a Felhévíz-APPEN Kft. leánycégén keresztül megvásárolta a Felhévízi úton található, több mint 800 négyzetméteres ingatlant. Az iroda adottságai kedvezőek, mivel Rózsadomb kiemelt részén (a Daubner cukrászda feletti területen) helyezkedik el. Az Appennin számára a vételár 7. évet követően megtérülhet. Az ingatlan kihasználtsága 95%-os.

Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Valós érték változása	2 458 897	2 590 002
<i>ebből:</i>		
Valós érték növekmény	3 026 433	4 540 002
Valós érték csökkenés	(567 536)	(600 000)
Ingtalan opciók szerződés miatti valós érték korrekció	-	(1 350 000)
<i>változások összesen:</i>	950 000	3 120 000
Záró érték:	62 990 000	62 040 000

Valós érték változások eredmény javára (terhére):

2017: Az ingatlanok valós érték növekménye: 2016-2017 viszonylatában 2 458 897 EUR, bizonyos ingatlanokon csökkenés következett be, amely 567 536 EUR volt. Ingatlanonkénti bontást ld. következő pontokban.

12.3 Csoport ingatlan portfóliójának valós érték változása 2017- 2016

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

A lenti táblázatban a 13-18 sorszámok alatt bemutatott ingatlanok 2017. 01. 01.-jét követően kerültek a Csoport gazdálkodásába. A valós érték változást a bekerüléskor felmért valós értékhez mértük.

A 5. sorszámú ingatlanra (Kecskemét, Kiskőrösi utca) 2019. október 31.-i lejáratral elővásárlási jog van rögzítve. A jog jogosultja a jog létesítés díját 2016-ban megfizette, így lehetősége van élni vele. A Csoport a jogosult vételi árán mutatja be a Kecskeméti ingatlan értékét. A vételi opció lejáratával a Társaság a valós értékelés eredményére tér vissza. A valós értékelés 2017: 3,1 millió EUR, 2016: 3,6 millió EUR, a változást az ingatlan kihasználtságának változása okozta, ami az értékeléskor, és a beszámoló lezárásakor bérbeadásra tartott, bérlők közi állapotban van.

A 11. sorszám alatt a Kelenhegyi út 43. számú ingatlanra vonatkozó változás oka, hogy a 2016. évben nyilvántartott 7000 EUR értékű ingatlan vagyonból 2017. évben 900 EUR valós értékű ingatlan került értékesítésre. Az ingatlan valós érték változása a fennálló tulajdonrészre nem volt. A tulajdonban maradt ingatlan valós értéke 6,1 millió EUR. Budapest, Kelenhegy ingatlan rész, vételi jog, 7 millió EUR, lejárat 2019. július 5. (opcionálisan hosszabbítás 2 év) A Társaság a valós értékelésnél a vételi jogot figyelembe vette.

Zálogjogok: Az ingatlanok (kivéve 5, 15, 18) az ingatlannal rendelkező társaságok banki hiteleinek fedezeteként zálogjoggal terheltek. Az ingatlanok fedezetet jelentenek a teljes banki hitel állomány tőke és kamat tételeire.

ssz.	Város, utca	Ingatlan tulajdonosa (társaság)	Ingatlan besorolása szegmensbe	Nettó hasznosítható terület (nm)	Tesztelt előző időszak érték EUR	Értékelés alapján 2017. fordulónapi érték EUR	Valós érték változás 2016 - változás 2017.	Valós érték változás 2016
1	1023 Budapest, Bég u. 3-5	Appennin E-Office Zrt.	Iroda	4 109	8 200 000	8 900 000	700 000	-
2	1022 Budapest, Bég u. 4	Appennin E-Office Zrt.	Iroda	1 694	3 700 000	3 300 000	-	(400 000)
3	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	Appennin E-Office Zrt.	Iroda	3 350	5 100 000	5 100 000	-	-
4	1094 Budapest, Páva u. 8.	Appennin E-Office Zrt.	Iroda	3 532	4 700 000	4 700 000	-	-
5	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Logisztika	6 024	3 600 000	3 100 000	-	(500 000)
5	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Logisztika		(1 350 000)	(850 000)	-	500 000
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	Appennin E-Office Zrt.	Iroda	7 815	14 100 000	14 500 000	400 000	-
7	1047 Budapest, Schweidel utca 3.	Appennin - BP 1047 Zrt.	Iroda	6 574	2 300 000	2 300 000	-	-
8	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	Curlington Kft.	Iroda	2 061	1 200 000	1 100 000	-	(100 000)
9	2051 Bátorbágy, Tomásrét u.2	Bertex Kft.	Logisztika	1 273	800 000	900 000	100 000	-
10	1105 Budapest, Bánya utca	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Logisztika	5 107	1 900 000	1 900 000	-	-
11	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	Appennin E-Office Zrt.	Iroda	3 375	6 100 000	6 100 000	-	-
12	1023 Budapest, Felhézvi u. 24	Felhézvi Appen Kft.	Iroda	732	900 000	1 100 000	200 000	-
13	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	APPEN-RETAIL Kft.	Iroda	2 983	1 652 180	2 900 000	1 247 820	-
14	1149 Budapest, Váma u. 12-14.	Váma 12 Holding Zrt. (2017. 12. 31. beolvadással megszűnt, Jogutód: Appennin Property Vagyonkezelő Zrt. Jogelőd: MEP Ingatlanhasznosító Kft. 2016. 04. 18.)	Iroda	2 732	1 488 731	1 750 000	261 269	-
15	1121 Budapest, Menyét út 5.	APPENNIN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. (2017. 11. 14-ig: Pontott Termelő és Szolgáltató Kft.)	telek	1 183	838 331	950 000	111 669	-
16	1105 Budapest, Bánya utca	Sectura Ingatlankezelő Kft. (2017.03. 14. korábbi név: Estate Pest Office Kft.)	Iroda	619	357 210	340 000	-	(17 210)
17	1044 Budapest, Váci út 76-80.	VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	28% Logisztika, 72% Iroda	2 330	2 094 325	2 100 000	5 675	-
18	1062 Budapest, Andrássy út 105.	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Iroda	993	2 850 326	2 800 000	-	(50 326)
					60 531 103	62 990 000	3 026 433	(567 536)

12.4 Befektetési célú (IAS 40) ingatlanok valós értékelési elvek (IFRS 13)

A Csoport minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül a Csoport független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2014- 2017 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest) volt. A szakértői véleményt 2016-2017. években a Robertson Hungary Kft. ingatlanportfóliójában található ingatlanok Piaci Értékének ú.n. desk-top felülvizsgálattal látta el. A felülvizsgálat megállapította, hogy a JLL Kft. készített elemzés az alábbiak szerinti:

- a használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek
- a JLL Kft. által készített értékbecslésben szereplő Piaci Értékből levezethető fajlagos értékek, megjegyeztek a Robertson Hungary Kft. által az egyes ingatlanokra számolt értékével és az értékek az értékelési értékintervallumokon belülre estek
- alkalmazott bérleti díjak megfelelnek az aktuális piaci bérleti díjaknak
- az egyes ingatlanok befektetői „hozamelvárás” - Tőkésítési Ráta és Diszkont Ráta értékbecslésben szereplő Ráták összhangban vannak az egyes ingatlan-típusokra, az elmúlt 12 hónapban megvalósult befektetési üzletkötésekről nyilvánosan megjelent adatokkal
- A portfólióban szereplő fejlesztési telek (1121 Budapest, Menyét utca) esetében, a Robertson Hungary megvizsgálta a nyilvános forrásokból, hasonló elhelyezkedésű telek és ingatlanokra beszerezhető piaci kínálati adatokat, valamint az adott ingatlan beépíthetőségi adatiból levezethető ún. fejlesztési értéket. Ezek alapján megállapítottuk, hogy a JLL Kft. által becsült érték megfelelő.

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

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

Az értékelésekben 2017 és 2016-ban használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. **Ezen korrekciók végett minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.**

Az értékelési módszertanok 2016-2017 viszonylatában változatlanok maradtak, minden időszakban a diszkontált cash-flow (DCF) modell értékeit használta a társaság. Az alkalmazott értékelési módszertanok megfelelnek az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

Az értékelés kitért a piaci azonnali árak meghatározására, amely adatok „Összehasonlító” árként kerültek feltüntetésre. A Csoport a befektetési ingatlanok hosszú távú bérbeadási tevékenységét alapul véve az értékelő társaság a hosszú távú szemlélethez illeszkedő DCF módszertan alapján kivitelezett értékelést tartja megfelelő valós érték bemutatásnak.

Szenzitivitás vizsgálat: a hozamszint változása az ingatlan portfólió értékére

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

Befektetési célú ingatlan		2017				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-0,5%)	Kilépési hozam változás teszt (+0,5%)	Diszkontárta	
ssz.	Város, utca	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelés módszer	Értékelési módszer azonossság	Kilépéskori hozam	Bérelti díj EUR/m ² /hó Iroda EUR / Raktár	Bérelti díj		
1	1023 Budapest, Bélg u. 3-5	8 900 000	8 900 000	8 900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,25%	Iroda 12, Raktár 6	8 900 000	9 400 000	7,50%
2	1022 Budapest, Bélg u. 4.	3 200 000	3 300 000	3 300 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,25%	Iroda11	3 100 000	3 500 000	7,50%
3	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112	4 700 000	5 100 000	5 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,40%	Iroda10, Raktár 4,5	4 800 000	5 400 000	7,60%
4	1084 Budapest, Páva u. 8.	4 600 000	4 700 000	4 700 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda9,5, Raktár 6	4 400 000	4 900 000	8,25%
5	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 800 000	3 400 000	3 100 000	*DCF és az Összehasonlító árak számtani átlaga	azonos 2015-tel	11,00%	Iroda 4, Raktár 2, Foldo,5	3 200 000	3 600 000	11,50%
5	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	-	-	850 000	opció diszkont	azonos 2016- tal	-	-	-	-	-
6	1015 Budapest, Hályu utca 14.	14 500 000	14 500 000	14 500 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,50%	Iroda11,5, Raktár6	13 700 000	15 300 000	7,50%
7	1047 Budapest, Schweidel utca 3.	2 300 000	2 300 000	2 300 000	DCF modell	azonos 2016- tal	9,00%	Raktár 3,3	2 200 000	2 200 000	9,50%
8	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	1 000 000	1 100 000	1 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	9,00%	Raktár 4,75	1 000 000	1 200 000	9,50%
9	2051 Biatörbágy, Tormásréti 2.	820 000	900 000	900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,25%	Iroda4	800 000	900 000	8,50%
10	1105 Budapest, Bányá utca	1 800 000	1 900 000	1 900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,75%	Iroda3,8, Raktár tároló	2 500 000	1 700 000	9,00%
11	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	6 100 000	6 100 000	6 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda12,5, Lakás 8, Tá	8 600 000	7 400 000	8,25%
12	1023 Budapest, Felhézvi u. 24	1 100 000	1 100 000	1 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda 10	1 000 000	1 100 000	8,25%
13	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3 100 000	2 900 000	2 900 000	DCF modell	2017. első értékelés	8,00%	Iroda7	2 800 000	3 100 000	8,50%
14	1149 Budapest, Váma u. 12-14.	1 900 000	1 600 000	1 750 000	DCF és az Összehasonlító árak számtani átlaga	2017. első értékelés	8,00%	Iroda7,5, Raktár 4	1 500 000	1 700 000	8,50%
15	1121 Budapest, Menyét út 5.	-	-	950 000	Bekérülési érték, Maradványérték	2017. első értékelés	0,00%	nincs	nincs	nincs	0,00%
16	1105 Budapest, Bányá utca	340 000	340 000	340 000	DCF modell	2017. első értékelés	9,25%	Iroda6,5	320 000	340 000	9,75%
17	1044 Budapest, Váci út 76-80.	2 200 000	2 100 000	2 100 000	DCF modell	2017. első értékelés	775,00%	Iroda10, Raktár6,4 egyéb 4,5	2 000 000	2 200 000	8,00%
18	1062 Budapest, Andrássy út 105.	3 400 000	2 200 000	2 800 000	DCF és az Összehasonlító árak számtani átlaga	2017. első értékelés	7,00%	Iroda 9,87, Egyéb 5	2 100 000	2 200 000	7,50%
62 990 000											

Befektetési célú ingatlan		2016				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-0,5%)	Kilépési hozam változás teszt (+0,5%)	Diszkontárta	
ssz.	Város, utca	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelés módszer	Értékelési módszer azonossság	Kilépéskori hozam	Bérelti díj EUR/m ² /hó	Bérelti díj változás teszt (-0,5%)		
1	Budapest, Bélg utca 3-5	8 700 000	8 200 000	8 200 000	DCF modell	azonos 2015-tel	7,25%	Iroda 12, Raktár 6	7 800 000	8 600 000	7,50%
2	Budapest, Bélg utca 4.	3 200 000	3 700 000	3 700 000	DCF modell	azonos 2015-tel	7,25%	Iroda 11, Parkoló 100	3 500 000	3 800 000	7,50%
3	Budapest, Visegrádi utca 110-112	3 500 000	5 100 000	5 100 000	DCF modell	azonos 2015-tel	7,40%	Iroda 10, Raktár 4,5	4 900 000	5 400 000	7,65%
4	Budapest, Páva utca 8.	3 500 000	4 700 000	4 700 000	DCF modell	azonos 2015-tel	8,00%	Iroda 9,25, Raktár 6	4 500 000	4 900 000	8,25%
értékesítve 2017.	Nagykanizsa, Vár utca 12.	870 000	690 000	690 000	DCF modell	azonos 2015-tel	9,25%	Iroda3,5, Raktár 2,5	640 000	730 000	9,50%
5	Kecskemét, Kiskőrösi utca 30**	1 800 000	3 600 000	3 600 000	DCF modell	azonos 2015-tel	10,00%	Iroda 4, Raktár 3	3 400 000	3 800 000	10,25%
6	Budapest, Hályu utca 14.	14 000 000	14 100 000	14 100 000	DCF modell	azonos 2015-tel	7,50%	Iroda 12, Raktár 6	13 300 000	14 800 000	7,50%
7	Budapest, Schweidel utca 3.	2 100 000	2 300 000	2 300 000	DCF modell	azonos 2015-tel	9,00%	Raktár 3,2	2 100 000	2 400 000	9,25%
8	Budapest, Egyenes utca 4.	920 000	1 200 000	1 200 000	DCF modell	azonos 2015-tel	9,00%	Ipari csarnok 4,75	1 100 000	1 200 000	9,25%
értékesítve 2017.	Budapest, Mély utca 4.	7 300 000	9 200 000	9 200 000	DCF modell	azonos 2015-tel	7,25%	Iroda 15,25	8 800 000	9 700 000	7,50%
9	Biatörbágy, Tormásréti 2.	700 000	800 000	800 000	DCF modell	azonos 2015-tel	8,50%	Iroda 4,5, Raktár 4,5	800 000	900 000	8,75%
10	Budapest, Bányá u.	2 200 000	1 900 000	1 900 000	DCF modell	azonos 2015-tel	8,75%	Iroda 3,5, Műhely 3-3,2	1 800 000	2 000 000	9,00%
11, részben értékesítve	Budapest, Kelenhegyi út 43**	6 900 000	7 000 000	7 000 000	DCF modell	azonos 2015-tel	8,00%	Iroda 13	6 600 000	7 300 000	8,25%
12	1023 Budapest, II. Felhézvi út	869 000	900 000	900 000	DCF modell	azonos 2015-tel	8,00%	Iroda 9,5	800 000	900 000	8,25%

12.5 Ingatlanokon végzett beruházások, (Capex tételek)

A Csoport a befektetési célú ingatlanokon rendszeres karbantartást végez. A karbantartás alatt az ingatlan értékének fenntartásához, kondícióinak a piaci besorolásokhoz való igazítását jelenti. A Csoport a karbantartásra szerződéses partnereket vesz igénybe, akik

komplex munkát végeznek a Csoport részére. A karbantartási ráfordítások jövőbeni értéke részét képezik a Csoport ingatlan értékelésének, és megjelennek a jövőbeli cash-flow számításban, mint bevétellel szemben felmerülő időszaki kiadások. Ezért a csoport jövőbeli cash-flow-k alapján készített valós értékelései harmonikusak a csoport megvalósult eredmény tételeivel és cash-flow kiadásaival.

Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Ingatlanokon elvégzett új beruházások	(562 051)	(210 804)
Ingatlanokon korábbi években elvégzett beruházások elszámolása	-	(128 204)
	(562 051)	(339 008)

13 Részesedéseken realizált és elszámolt veszteségek

A Csoport ebben a pontban bemutatja a Csoport mérlegében fennállt goodwill (2016. 12. 31-el nulla érték) elszámolását, az eladásra tartott, részesesedés értékvesztését és részletezi a megszerzett új részletezéseken elszámolt eredmény tételeket. Az eredménytartalékkal szemben került elszámolásra - ld. a 18. pontban - a nem kontrollált részesedésre jutó eszköz megszerzéséhez tartozó különbség.

(1) 2016-ban a Társaság a korábbi időszakban beszerzett társaságokon nyilvántartott teljes Goodwill eszközt kivezette.

(2) Az eladási csoportba sorolt Appennin Credit Zrt. eszközeinek értékvesztésére került sor, 219 ezer EUR összegben.

(3) 2017-ben az újonnan megszerzett részesedéseken elszámolta a bekerüléskor átvett nettó eszköz érték és a bekerülési érték közti veszteség/nyereség jellegű különbségeket.

2017. évben a Társaság 657 ezer EUR összegben (2016: 2 149 EUR) számolt el befektetésekhez kapcsolódó veszteséget. A különbözetelek Társaságok szerinti letetését ld. a következő pontokban.

Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	Hivatkozás	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Goodwill - 2016-os elszámolás:	(1)		
Goodwill bekerülési érték		-	8 063 280
Goodwill halmozott értékvesztés		-	(8 063 280)
Goodwill záró egyenleg		-	-
Goodwill értékvesztés összesen :		-	(2 149 186)
Befektetések - 2017-es elszámolások:			
Értékesítésre tartott befektetésen elszámolt értékvesztés Appennin Credit Zrt.	(2)	(219 662)	-
Tárgyidőszakban megszerzett társaságokon realizált nyereség (veszteség):	(3)	(437 612)	-
ebből:			
Váma 12 Holding Zrt.		9 980	-
Sectura Ingatlankezelő Kft.		(94 621)	-
Appennin Hegyvidék Kft.		(159 473)	-
VCT78 Kft.		(193 508)	-
Eredmény terhére elszámolt összes veszteség		(657 274)	(2 149 186)

13.1 2016. évi veszteség elszámolás üzleti kombinációkon (goodwill kivezetése eredmény terhére)

2016. 12. 31-én az üzleti vagy cégérték (goodwill) éves felülvizsgálata során az Igazgató Tanács 2 149 186 EUR (2015: 3,473,262 EUR) összegben értékvesztésről döntött, tekintettel arra, hogy az előző időszakai becslések szerinti cégértékek a 2016. éves valós értékelés szerinti ingatlan értékekben teljes mértékben megjelennek, az ingatlanok értéke teljes mértékben kifejezi a társaság vezetésének a pénztermelő egységek megtérülő értékét.

A W-GO 2000 Zrt. beolvadással 2019. 09. 30-al megszűnt, jogutód társasága az Appennin E-Office Zrt.

	2015.12.31. EUR	2016-ban elszámolt értékvesztés	2016.12.31. EUR
Appennin - BP 1047 Zrt.	437 238	(437 238)	-
W-GO 2000 Zrt.	-	-	-
E-Office Zrt. (Budapest, Pá	322 170	(322 170)	-
E-Office Zrt. (Visegrádi utca	294 637	(294 637)	-
E-Office Zrt. (Budapest, Mé	107 235	(107 235)	-
E-Office Zrt. (XI. Budapest,	979 173	(979 173)	-
Appennin Logisztikai Zrt.	8 733	(8 733)	-
	2 149 186	(2 149 186)	-

13.2 2017. évi üzleti kombinációk és kisebbségi részesedés megszerzése

2017. évben megszerzett üzleti kombinációk:

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

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

2017. évben az eredménytartalékkal szemben elszámolt kisebbségi részesedés megszerzésének eredménye

A 2017. évben a LEHN Consulting Ag.-től megvásárolt 1db Appennin E-Office Zrt. részvényhez kapcsolódó tételek az eredménytartalékkal szemben vannak elszámolva. Ld. a 29. pontban.

	Appennin E-Office Zrt. 1db részvény
Megszerzett/ Elidegenített társaságban lévő ingatlan	
	Lehn Consulting Ag.
Eladó	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Vevő	
Szerződés aláírása	2017.08.29
Átadott részesedés	0,0120%
Részesedés és követelések Ellenértéke Eladó felé felé	1 183 322
ebből:	
követelés részesedés	1 183 322
Ingatlan vagyonnal rendelkező társaság ingatlan piaci érték vagyonserzési illeték alapja	
Vagyonserzési illeték 4% bekerülési érték elhatárolás/kivétel	
Illleték elhatárolás Adóhatóság felé	
Ellenérték rendezése:	
APP részvény transzaktív elszámoló árfolyam	
APP részvény Db	
Dk árfolyam érték , részvény átadása	
Banki finanszírozásból	
Pénzügyi beszámolóval	1 183 322
Pénzügyi átadással	
Adó hatások (mint vételár) később fizetendő	
Adó hatások 2017. ben rendezésre kerültek	
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó)	15 751 944
ebből:	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	51 152 189
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések	313 123
Appennin Nyrt. Részvények	-
Adó követelések	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	353 685
Bankhitel	(30 674 860)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(319 417)
kötelezettségek pótbefizetésből a tulajdonos felé teljesítendő,	
kapcsolt felek	(2 313 126)
Bérlők letételei	(229 042)
Céltartalékok	(84 488)
Adó kötelezettségek	(1 413 807)
Kötelezettségek szállítók felé	(532 314)
Kontroll időszakban megtermelt nyereség	
Előző részesedés szerzés alapján megszerzett nettó eszköz érték	
Nem kontrolláló érdekeltiségre jutó nettó eszköz érték (többségi részesedés mellett)	
Nem kontrolláló érdekeltiségre jutó nettó eszköz érték (100% részesedés szerzés elől)	15 751 944
Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték	123 760
Nettó eszközérték összesen	123 760
Részesedés megszerzésért (átadott) átvett eszközök összesen	(1 183 322)
Részesedésen realizált nyereség (veszteség)	(1 059 562)
Követeléseken szerzett diszkont	-
Vásárolt követelésekkel együtt nyereség (veszteség)	(1 059 562)
Árfolyam differencia	3 569
Eredmény hatás tárgyidőszaki eredményben	
Eredmény hatás Eredménytartalékkal szemben elszámolva	(1 055 993)

13.2 pont folytatása

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

Megszerzett/Előrepenített társaságban lévő ingatlan	VÁR - Logisztika Zrt. (2017.11.14. korábbi név: Appeninn Logisztika Zrt.)		Sectora Investbankkezelő Kft. 100% részesedés (2017.03.14. korábbi név: Estate Pest Office Kft.)		APPENINN HEVYVÉDEK Kft. 100% részesedés (2017.11.14-ig Pontotl Termelő és Szolgáltató Kft.)				VCT78 Ingatlanhasznosító Kft. 100% részesedés		Összesen				
	Nagykanizsa, Vár utca 12.	1105 Budapest, Bányai utca	1121 Budapest, Menyét út 5.	1044 Budapest, Váci út 76-80.	Összesen	Úrge László Tibor Estate Fund Central Europe BV.	Összesen	XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Westbondcar Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Első bevonás		Második lépés: XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Összesen	Wallis Asset Manageme- nt Zrt.	Tamariak Invest Kft.
Eladó	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Összesen	Úrge László Tibor	Estate Fund Central Europe BV.	Összesen	XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Westbondcar Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Első bevonás	Második lépés: XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Összesen	Wallis Asset Manageme- nt Zrt.	Tamariak Invest Kft.	Összesen		
Vevő	XP-Banktechnika Kereskedelmi és Szolg. Zrt.	Lehn Consulting Ag.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.			Curlington Kft.	Curlington Kft.		Curlington Kft.		Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.				
Szerződés aláírása	2017.11.14		2017.03.08		2017.07.12		2017.07.12	2017.07.01	2017.11.14		2017.07.03	2017.07.03	2017.07.03		
Átadott részesedés	74%	26%	100%	4,22%	95,78%	100%	24%	50%	74%	26%	100%	16,70%	83,30%	100%	
Részesedés és követelések	293 416	103 179	396 595	18 573	421 551	440 124	46 431	96 731	143 161	51 590	194 751	16	84	84	
ebből:															
követelés	-	-	-	-	-	-	-	-	44 165	15 518	59 683	-	-	17 708	
részesedés	293 416	103 179	-	-	-	440 124	-	-	98 996	36 072	135 068	-	-	(17 438)	
Ingatlan vagyonnal rendelkező társaság ingatlan piaci érték vagyonszerzési illeték alap	-	-	-	-	-	361 127	-	-	-	806 088	-	-	-	1 005 597	
Vagyonszerzési illeték 4% bekerülési érték elhatárolás/kivetés	-	-	-	-	-	13 600	-	-	-	38 000	38 000	-	-	40 240	
Illeték elhatárolás Adóhatóság felé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 692	
Ellenérték rendezése															
APP részvény transzaktív elszámoló árfolyam	-	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
APP részvény Db	-	-	-	84 426	1 916 141	-	-	215 957	449 910	-	-	-	-	-	
DBX árfolyam érték, részvény átadása	-	-	-	18 574	421 551	421 551	46 431	96 731	-	-	143 161	-	-	-	
Banki finanszírozásból	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pénztéríték beszámíttással	293 416	103 179	-	-	-	-	-	-	-	51 590	51 590	-	-	-	
Pénztéríték átadással	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	84	100	
Adó hatások (mint vételár) később fizetendő	-	-	-	-	-	13 600	-	-	-	32 244	32 244	-	-	-	
Adó hatások 2017. ben rendezésre kerültek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 756	5 756	-	-	-	
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó)		395 722		359 386				14 074	48 414	48 414				(131 385)	
ebből:															
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok		690 000		357 210				838 331	838 331					2 099 642	
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések		19 814		8 725				121 942	114 948					1 886	
Appeninn Nyrt. Részvények		-		-				-	-					-	
Adó követelés		4 207		1 095				71 590	71 590					-	
Pénz és pénzeszköz egpénrdékes		268		306				(1 270)	(1 583)					-	
Bankhitel		(277 781)		-				2 631	3 141					11 282	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		(1 419)		(1 612)				(88 599)	(84 695)					(2 170 876)	
Kötelezettségek pótbetételéből a tulajdonos felé teljesítendő,		-		-				-	-					(135)	
kapcsolt felek		-		-				(59 683)	(59 683)					(17 708)	
Bérlők terhelé		(13 264)		(4 546)				-	-					(24 039)	
Céltartalékok		-		-				-	-					-	
Adó kötelezettségek		(26 125)		-				-	-					3 653	
Kötelezettségek szállítók felé		23		-				(870 168)	(45)					(29 040)	
Kontroll időszakban megtermelt nyereség									(25 293)	(25 293)				-	
Előző részesedés szeres alapján megszerzett nettó eszköz érték									(10 415)	(10 415)				-	
Nem kontrollálói érdekeltiségre jutó nettó eszköz érték (többségi részesedés mellett)									-	-				-	
Nem kontrolláló érdekeltiségre jutó nettó eszköz érték (100% részesedési szeresi előtt)									3 659	3 659				-	
Felvásárolt légszabályozó nettó eszköz érték									(8 887)	(8 887)				-	
Nettó eszközérték összesen		(395 722)		359 386				14 415	3 818	14 233				(131 385)	
Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:		396 595		(453 724)				(98 996)	(74 072)	(173 068)				(61 494)	
Részesedésen realizált nyereség (vesztés)		873		(94 338)				(88 582)	(70 254)	(158 835)				(192 879)	
Követeléseken szerzett diskont		-		-				-	-	-				-	
Vásárolt kötelezettségek együtt nyereség (vesztés)		873		(94 338)				-	-	(158 835)				(192 879)	
Árfolyam differencia		-		(6 283)				-	-	(6 283)				-	
Eredmény hatás tárgypénzügyi eredményben		(1 018)		(94 622)					(159 473)	(159 473)				(193 508)	(437 612)

14 Tárgyi eszközök és egyéb immateriális javak értékcsökkenése

A tárgyi eszközök között a Csoport az Üzemeltetési tevékenységéhez vásárolt járműveket és irodai eszközöket tartja nyilván. A csoport lízingelt autói fedezetül szolgálnak a lízingszerződésből eredő kötelezettségekre. A Lízing kötelezettségeket a 30. pontban mutatjuk be. A lízingelt eszközök a lízing fizetési kötelezettség biztosításául szolgálnak.

Bruttó érték EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Lízingelt autók	Összesen
Egyenleg 2016. 01. 01.	406 926	-	406 926
Növekedés	-	-	-
Csökkenés	(406 926)	-	(406 926)
Egyenleg 2016. 12. 31.	-	-	-
Növekedés	-	65 974	65 974
Átsorolás	9 505	-	9 505
Egyenleg 2017. 12. 31.	9 505	65 974	75 479

Értékcsökkenés EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Lízingelt autók	Összesen
Egyenleg 2016. 01. 01.	(336 062)	-	(336 062)
Értékcsökkenés	(9 622)	-	(9 622)
Kivezetés átsorolás miatt	345 684	-	345 684
Egyenleg 2016. 12. 31.	-	-	-
Értékcsökkenés	(3 290)	(42)	(3 332)
Kivezetés, átsorolása	-	-	-
Egyenleg 2017. 12. 31.	(3 290)	(42)	(3 332)

Nettó érték EUR	Irodai és egyéb felszerelések	Lízingelt autók	Összesen
Egyenleg 2016. 01. 01.	70 864	-	70 864
Egyenleg 2016. 12. 31.	-	-	-
Egyenleg 2017. 12. 31.	6 215	65 932	72 147

15 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Egyéb árfolyamnyereség (veszteség)	33 699	1 573
Követeléseken és kötelezettségeken elszámolt árfolyam (veszteség) nyereség	(96 750)	(71 666)
Devizás árfolyam (veszteség) nyereség lezárt ügyleteken	43 374	(134 969)
	(19 677)	(205 062)

16 Kamatbevételek és kamat ráfordítások egyenlege

Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	Hivatkozás	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Kamat bevételek		10 594	21 054
Letét és kamatozó betétek kamatai		71	196
Egyéb kapott járó kamatok		10 523	20 858
Kamat ráfordítások		(1 105 128)	(839 673)
Banki hitelek kamatai	(1)	(1 084 018)	(552 777)
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(2)	(16 666)	(142 364)
Egyéb kamatok		(4 444)	(144 532)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege		(1 094 534)	(818 619)

(1) A Társaság banki finanszírozásainak és egyéb finanszírozásainak bemutatása a 30. pontban található.

(2) A Társaság anyavállalata saját kibocsátású kötvényeinek bemutatása a 31. pontban található.

17 Jövedelemadók, halasztott adó egyenlegek

17.1 Adók a Csoport eredménykimutatásában

A Csoport a tárgyidőszaki eredmény terhére 741 ezer EUR adót számolt el. Mivel az egyes tranzakciókra vonatkozó adótörvények és előírások értelmezésében vita lehet, a pénzügyi kimutatásokban szereplő adóegyenlegeket a későbbiekben az adóhatóság eljárásában megváltoztathatja.

Tárgyévi adó levezetése	Hivatkozás	2017.12.31.-én végződő üzleti évre	2016.12.31.-én végződő üzleti évre
		EUR	
Adózás előtti eredmény		3 289 078	1 695 405
Egyéb átfogó adózás előtti eredmény		-	-
Kalkulált társasági adó (2017: 9%; 2016:10%)		(296 017)	(169 541)
Társasági adó módosító tételek, adózás típus (minimum adó kötelezettség) miatti eltérés		296 040	186 661
Árfolyam differencia		(24)	(151)
Magyar adó törvény szerint kalkulált tárgyidőszaki adó		(409 429)	(50 805)
Halasztott adó eszköz kivezetése	(17.2)	-	(52 670)
Halasztott adó kötelezettség kivezetése	(17.4.1)	92 790	1 210 811
Halasztott adó kötelezettség képzése	(17.4.1)	(331 669)	(124 547)
Árfolyam differencia		277	
Helyi iparüzési adó		(92 778)	(87 167)
Jövedelemeadó		(740 810)	912 591

Alkalmazott adó mértékek	2017.12.31.-én végződő üzleti évre	2016.12.31.-én végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Helyi iparüzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	10%

17.2 Halasztott adó eszközök a Társaság mérlegben

2016-ban a 2015. 12. 31-én megjelenített halasztott adó eszközök kivezetésre kerültek. A Csoport minden egyes vállalata mérlegelte, hogy a Társaságok jövőbeli pozitív adó alapjaira a negatív adó alapok milyen mértékig nyújtanak csökkentési lehetőséget (negatív adó alap elévülés és legfeljebb a nyerség 50%-ig felhasználhatóság figyelembe vétele). A mérlegelés eredményeképpen önálló halasztott adó eszköz felvétele sem 2016-ban sem 2017 nem történt. Adó eszköz jellegű, adó veszteséget ellensúlyozó tétel a halasztott adó kötelezettség számításánál figyelembe lett véve.

Az Appennin E-Office Zrt. –ben a W-GO 2000 Zrt. beolvadásával együtt átvett negatív adó alapok összevetésére kerültek, ezért az adó eszközök felhasználhatóvá váltak a két társaság összevont adó kötelezettségeivel szemben. Ld. halasztott adó kötelezettségek.

Halasztott adó eszközök	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Nyitó egyenleg	-	52 670
<i>elszámolás:</i>		
Előzőleg elszámolt halasztott adó eszköz kivezetése időszakai eredmény terhére	-	(52 670)
Curlington Kft.	-	(51 009)
Appennin Üzemeltető Zrt	-	(1 661)
Időszaki eredménnyel szemben elszámolt növekmény	-	-
Záró egyenleg	-	-

17.3 Fel nem használt negatív adó egyenlegek

A Társaságok 2017. 12. 31-én halmozott elhatárolt negatív adóalapja, amely értékekből a halasztott adó kalkulációjánál a befektetési célú ingatlanokon elszámolandó halasztott adó kötelezettségek csökkenthetőek voltak. Az elhatárolt negatív adóalapok felhasználási lehetősége a keletkezésük évében hatályos szabály szerinti, a felhasználás sorrendje FIFO.

Negatív adó alap képzés (felhasználás) időszak	Appennin Property Zrt.	Appennin - Bp 1047 Zrt.	Appennin E-Office Zrt.	Appennin Üzemeltető Zrt.	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Curlington Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	APPENNIN Hegyvidék Kft.	FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	Sectura Ingatlankezelő Kft.	VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2007	-	-	(46 775)	-	-	(41 570)	-	-	-	-	-
2008	-	-	-	-	-	(37 461)	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-	(11 060)	-	-	-	-	-
2010	-	-	-	-	-	(27 699)	-	-	-	-	-
2011	-	-	(2 250 794)	-	-	-	-	-	-	-	(3 186)
2012	-	-	(1 401 006)	-	-	(21 574)	-	-	-	-	-
2013	-	-	(9 518 201)	(34 519)	(481 605)	(43 431)	(20 822)	-	-	-	-
2014	-	-	(2 872 478)	(22 291)	(2 785 603)	-	(101 080)	-	-	-	-
2015	(2 164)	-	(4 256 485)	(114 825)	119 301	-	(95 708)	-	-	-	-
2016	(2 717)	-	-	-	362 301	-	-	(1 912)	(57 726)	-	(150 271)
2017	(98 664)	(9 054)	3 794 514	(15 013)	291 494	(66 870)	(47 150)	1 780	28 674	(767)	150 271
	(103 545)	(9 054)	(16 551 225)	(186 648)	(2 494 112)	(249 665)	(264 760)	(132)	(29 052)	(3 934)	-
ebből:											
halasztott adóban elszámolt		(9 054)	(1 361 915)	-	-	(104 059)	(265 377)	(132)	(29 051)	-	-
mérleg tételen kívül	(103 545)		(15 189 310)	(186 648)	(2 494 112)	(145 606)	617			(3 934)	-

17.4 Halasztott adó kötelezettségek a mérlegben

Halasztott adó kötelezettségek	2017.12.31.	Adó kötelezettség változás	2016.12.31.
	EUR	EUR	EUR
Nyitó egyenleg	1 701 345		2 787 609
elszámolás:			
Értékesített leányvállalat kivezetése (Appennin Logisztika Zrt.)	(26 125)		-
Előző időszak halasztott adó kötelezettség kivezetése (eredményben nyereség)	(92 790)		(1 210 811)
Időszaki eredménnyel szemben képzett (eredményben veszteség)	331 669		124 547
árfolyamdifferencia	4 037		-
Záró egyenleg	1 918 136		1 701 345
ebből:			
Appennin - Bp 1047 Zrt.	73 096	7 670	65 426
Appennin E-Office Zrt.	1 304 355	(80 776)	1 385 131
Appennin Üzemeltető Zrt.	2 251	2 251	-
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	2 069	5	2 064
Bertex Kft.	49 448	11 303	38 145
Curlington Kft.	54 661	(6 596)	61 257
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	88 178	(784)	88 962
APPENNIN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	10 040	10 040	-
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	49 298	15 063	34 235
APPEN-RETAIL Kft.	130 225	130 225	-
Várna 12 Holding Zrt.	128 887	128 887	-
Sectura Ingatlankezelő Kft.	25 628	25 628	-
VÁR - Logisztika Zrt.	-	(26 125)	26 125

17.4.1 Társaságonkénti halasztott adó kötelezettség bemutatása

2017

2017.12.13. adatok EUR	Jegyzet	Beszámoló szerinti egyenleg	Appennin - BP 1047 Zrt.	Appennin E- Office Zrt.	Appennin Üzemeltető Zrt.	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Bertex Kft.	Curlington Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	APPENNIN Hegyházi Kft.	FELHÉVÍZ APPEN Kft.	APPEN-RETAIL Kft.	Várna 12 Holding Zrt.	Sectura Ingatlankezelő Kft.	VCI78 Ingatlanhaszná- osító Kft.	2017: Értévesítve Appennin Logisztika Kerekítés	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	(1)	62 040 000	(820 087)	(17 193 250)	-	20 725	(553 278)	(209 080)	(958 311)	(111 669)	(605 481)	(1 446 943)	(1 152 524)	(284 780)	157 506	-	38 874 846	(23 165 154)	
Tárgyi eszközök	(2)	72 147	-	-	(25 015)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47 132	(25 015)	
Vevő követelések	(3)	2 667 863	15 904	1 27 435	-	84 797	3 859	84 515	52 728	-	-	-	3 383	-	3 131	-	3 043 615	375 752	
Felhalmozott eredmény	(4)	4 319 450	9 054	1 361 915	-	-	-	104 059	265 377	132	29 051	-	-	-	-	-	6 089 039	1 769 589	
Hitelek, lízingek	(5)	33 793 160	-	2 419 340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 212 500	2 419 340	
Kötelezettségek szállítók és kapcsolt felek irányába	(6)	1 248 628	-	(1 215 549)	-	-	-	(586 835)	(339 544)	-	-	-	(282 932)	-	-	-	(1 176 232)	(2 424 860)	
Passzív elhatárolások és céltartalékok	(7)	996 059	-	7 273	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 003 332	7 273	
Összevont adó alap:			(803 129)	(14 492 837)	(25 015)	105 522	(549 419)	(607 341)	(979 751)	(111 537)	(576 430)	(1 446 943)	(1 432 073)	(284 760)	160 637	-	84 094 231	(21 043 077)	
Számított halasztott adó eszköz:			-	-	-	9 497	-	-	-	-	-	-	-	-	14 457	-	23 954	-	
Számított halasztott adó kötelezettség:			(72 282)	(1 304 355)	(2 251)	-	(49 448)	(54 661)	(88 178)	(10 038)	(51 879)	(130 225)	(128 887)	(25 628)	-	-	(1 917 832)	-	(1 633 902)
Nyitó halasztott adó Eszköz			-	-	-	-	-	-	51 009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51 009
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó eszköz kivétel			-	-	-	-	-	-	(51 009)	-	-	-	-	-	14 457	-	23 954	-	(36 552)
Záró halasztott adó eszköz			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 457	-	-	-	14 457
																			Árt. Eltérés
Nyitó halasztott adó kötelezettség			(65 426)	(1 385 131)	-	(2 064)	(38 145)	(61 257)	(88 962)	-	(34 234)	-	-	-	-	(26 125)	(1)	-	(1 701 345)
Eredmény javára kivezetett halasztott adó kötelezettség			-	80 776	-	-	-	6 596	784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88 156
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó kötelezettség			(6 856)	-	(2 251)	-	(11 303)	-	-	(10 038)	(17 645)	(130 225)	(128 887)	(25 628)	-	-	1 760	-	(331 073)
Értékesített leányvállalattal kivezetett			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26 125	-	-	26 125
Záró halasztott adó kötelezettség			(72 282)	(1 304 355)	(2 251)	(2 064)	(49 448)	(54 661)	(88 178)	(10 038)	(51 879)	(130 225)	(128 887)	(25 628)	-	-	1 760	-	(1 918 130)

2016

	Beszámoló szerinti egyenleg	Appennin Angel Kft.	Appennin - BP 1047 Zrt.	Appennin E-Office Zrt.	Appennin Logisztikai Zrt.	Appennin Solaris Zrt.	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Bertex Kft.	Curlington Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Felhévíz Appen Kft.	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú	62 040 000	-	(774 863)	(37 406 334)	(321 657)	-	(21 893)	(427 587)	(275 925)	(929 352)	(380 382)	21 502 007	(40 537 993)	
Vevő és egyéb követelések	2 667 863	-	47 912	136 413	3 736	-	(1 035)	3 749	76 706	61 859	-	2 997 203	329 340	
Felhalmozott eredmény	3 626 172	-	-	20 345 740	27 642	-	-	-	103 765	217 610	-	24 320 929	20 694 757	
Hitelek	33 793 160	-	-	2 665 632	-	-	-	-	-	-	-	36 458 792	2 665 632	
Szállító és egyéb kötelezettségek	1 272 831	-	-	(1 216 041)	-	-	-	-	(585 175)	(338 583)	-	(866 968)	(2 139 799)	
Passzív elhatárolások és céltartalék	996 059	-	-	84 249	-	-	-	-	-	-	-	1 080 308	84 249	
Összevont adó alap:			(726 951)	(15 390 341)	(290 279)		(22 928)	(423 838)	(680 629)	(988 466)	(380 382)		(18 903 814)	
Számított halasztott adó eszköz:			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Számított halasztott adó kötelezettség:			(65 426)	(1 385 131)	(26 125)	-	(2 064)	(38 145)	(61 257)	(88 962)	(34 235)	-	-	(1 701 345)
Nyitó halasztott adó Eszköz			-	-	-	1 661	-	-	51 009	-	-	-	-	52 670
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó eszköz kivétel			-	-	-	(1 661)	-	-	(51 009)	-	-	-	-	(52 670)
Záró halasztott adó eszköz			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nyitó halasztott adó kötelezettség			(68 322)	(2 534 230)	(8 891)	-	(19 376)	(79 650)	-	(77 140)	-	-	-	(2 787 609)
Eredmény javára kivezetett halasztott adó kötelezettség			2 896	1 149 099	-	-	17 312	41 505	-	-	-	-	-	1 210 812
Eredmény terhére elszámolt halasztott adó kötelezettség			-	-	(17 234)	-	-	-	(61 257)	(11 822)	(34 235)	-	-	(124 548)
Záró halasztott adó kötelezettség			(65 426)	(1 385 131)	(26 125)	-	(2 064)	(38 145)	(61 257)	(88 962)	(34 235)	-	-	(1 701 345)

(1) Jövedelemtermelő befektetések valós értékelési változás (nyerség) és az adó törvény szerint értelmezett bekerülési érték (adó törvény szerinti értékcsökkenéssel amortizált bekerülési érték különbsége halasztott adó alapként figyelembe vételre került.

(2) Tárgyi eszközökön az adó törvény szerinti bekerülési érték értékcsökkenéssel amortizált bekerülési értéke és a számviteli törvény szerinti értékcsökkenéssel számított könyv szerinti érték közti eltérés halasztott adó alapként figyelembe vételre került.

(3) Vevő követeléseken a vevőkre elszámolt értékvesztés az adó törvényben később elismert tételek lesznek, ezért halasztott adó számításban figyelembe vételre kerültek.

(4) Felhalmozott eredményben a korábbi években adó törvény szerint megállapított negatív adó alapból olyan mértékben figyelembe vett összeg, amelyre a társaság eredményei – mérleg szerinti tételei – fedezetet jelentenek, figyelembe véve, hogy az adó törvény a nyereség 50%-ig engedi a korábbi veszteségeit elszámolni.

(5) Hitelek, lízingek átmeneti adó különbözeteiben azok az árfolyam különbségek jelennek meg, amelyeket az adó törvény a jövőben, a hitelek tőke részének teljesítésével arányosan fog elismerni. Ezen különbség az árfolyam jövőbeli alakulásától (HUF- EUR) is változásnak van kitéve.

(6)A Kötelezettségek olyan átmeneti eltéréseket tartalmaznak, amely kötelezettségek jövőbeli elengedése miatt a jövőben adó veszteség fog felmerülni. Ez az adó veszteség azért merül fel, mert a kötelezettség elengedésével nyerségként elszámolt tételt a kötelezettnek adó alapba be kell számítani. Az elengedő (jogosult) csoporton belüli tagként nem jogosult az elengedés ráfordításának adó alapon való érvényesítésére, ezért a tételt terhelő adó kötelezettséget a Csoport mérlegében megjelenítettük.

(7) A passzív tételek és céltartalékok a jövőben az eredményben megjelenő tételek, amelyek az adóban elismerésre kerülnek.

17.5 Adó, illetékek a Társaság mérlegben

Adó kötelezettségek	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
ÁFA kötelezettség	89 591	108 745
Társasági adó kötelezettség	39 763	23 720
Építményadó kötelezettség	30 664	94 766
Helyi iparüzési adó kötelezettség	6 363	11 009
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	9 225	-
Egyéb adók, illeték	361 659	24 203
	537 265	262 443

Illetékek kötelezettségek közt a Csoport a 2017. év utolsó negyedében megszerzett ingatlanokra 4%-os vagyonszerzési illeték kötelezettséget tartja nyilván.

18 Nem ellenőrző részesedésekre jutó tőke tételek

Nem ellenőrző részesedések	Hivatkozás	2017.12.31.	2016.12.31.
		EUR	EUR
Nyitó érték		148 095	741 962
Többségi részesedéssel szembeni átvezetések tőkén belül:			
ebből:		-	(723 802)
Átvezetés beolvadáskori tőke átadása miatt	(1)	-	(723 802)
Tárgydíjazási eredményből nem kontrolláló részesedésre jutó			
ebből:		-	129 935
W-GO 2000 Zrt. (12.hó)	(2)	-	-
W-GO 2000 Zrt. (1-9 hó, 40%)	(3)	-	77 560
Appennin E-Office Zrt. (10-12 hó 1/73-ad)			52 375
Többségi tulajdonos részesedés szerzése	(4)	(148 095)	-
Záró érték		-	148 095

(1) A Csoport 2015. év decemberében a W-GO 200 Zrt.-ben lévő 100%-os részesedéséből 40%-ot értékesített. A W-GO 200 Zrt. 2016. szeptember 30-ai beolvadt az Appennin E-Office Zrt-be, amelyben a Lehn Consulting Zrt. kisebbségi részesedése 1/73-ad arányú tulajdonrészt szerzett az Appennin E-Office Zrt. összeolvadás és tőkeemelését követően. A W-GO 2000 Zrt. 2015. évi nem kontrolláló érdekeltségre jutó részesedése a beolvadáskor újra becslés miatt 723 802 EUR-al változott.

(2) 2016-ban a kisebbségi eredményre az első kilenc hónapban a W-GO 2000 Zrt.-ben lévő 40%-os részesedés 77 560 EUR eredményt kapott.

(3) 2016-ban a kisebbségi eredményre október- december hónapokban az Appennin E-Office Zrt-ből való részesedés 52 375 EUR Eredményt jelentett.

(4) 2017-ben az Appennin Nyrt tőkeemelését hajtott végre az Appennin E-Office Zrt.-ben. A LEHN Consulting Ag. részesedése a tőkeemelés után 1/83-ad részre változott. 2017-ben az 1db részesedést az Appennin Nyrt. visszavásárolta. Részleteket ld. a 29. pontban.

19 Egy részvényre jutó eredmény (EPS) és nettó eszköz érték

19.1 EPS

Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
A Társaság részvényesire jutó éves eredmény folytatódó tevékenységből	2 548 269	2 478 061
A Társaság részvényesire jutó éves eredmény megszűnő tevékenységből	-	-
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	38 996 569	36 324 574
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (EUR centben)	6,53	6,82
Egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből (EUR centben)	-	-
Hígított törzsrészvények súlyozott átlagos száma	38 996 569	36 324 574
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény folytatódó tevékenységből (EUR-ban)	6,53	6,82
Alap és hígított egy részvényre jutó hígított eredmény megszűnő tevékenységből (EUR-ban)	-	-

A Társaság nem rendelkezett részvény opciós szerződéssel, ezért az Alap és hígított egy részvényre jutó eredmények megegyeztek.

19.2 Egy részvényre jutó nettó eszközérték

Egy részvényre jutó nettó eszközérték	2017.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték	32 186 650	28 207 343
Törzsrészesvények száma mérlegfordulónapon (DB)	40 892 545	39 800 000
Egy részvényre jutó nettó eszközérték	0,79	0,71

20 Egyéb hosszú és rövid lejáratú követelések

Egyéb hosszú lejáratú követelések	Hivatkozás	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Lehn Consulting Ag.-val szemben Üzletrész értékesítéséből eredő követelés	(1)	-	978 639
		-	978 639

A Csoport 2015-ben értékesítette a W-GO 2000 Zrt. részesedés 40%-át, a vételárat a vevővel 2017-ben a vételár rendezésre került.

Egyéb rövid lejáratú követelések	Hivatkozás	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
LEHN Consulting Ag. tartozása részesedés ellenértéke	(1)	-	310 851
Saját részvény értékesítéséből származó követelés	(2)	-	2 053 726
Adó követelések egyenlege	(3)	209 962	15 257
Adott előlegek, óvadékok		16 645	21 029
		226 607	2 400 863

(1) A rövid és hosszú lejáratú követelésekben a 18. pont (1) jegyzetben írt követelés diszkontált értéke van bemutatva. Az éves diszkont 3%. A diszkont érték 2017. 06. 30-ig (kamat) a tőkében került kimutatásra. A követelés (tőke és kamatok) 2017.12.31-el rendezve lettek, ezért kivezetésre kerültek.

(2) A saját részvények értékesítése 2017-ben a vevő váltójával került megtérítésre. 2017.-ben a váltó követelést a váltó kötelezett rendezte.

(3) Az adó követelések egyenlegében a Csoport tagvállalatai által megfizetett, de a tagvállalatok közt át nem vezethető adó fizetési többletek vannak. Áfa adónemben 127 ezer EUR, helyi adók adónemben 15 ezer EUR és társasági adóra 65 ezer EUR.

21 Vevő követelések

Vevő követelések	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Vevő követelések bruttó értéke:	425 860	572 107
Vevő értékvesztés nyitó egyenleg	(305 107)	(276 622)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	(58 424)	(126 101)
Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés	96 814	97 616
Vevő értékvesztések záró egyenlege:	(266 717)	(305 107)
	159 143	267 000

22 Rövid lejáratra adott kölcsönök

Rövid lejáratra adott kölcsönök	Jegyzet	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Building Celaning Zrt.	(1)	-	90 359
Mikepércsi út 132 Kft.	(2)	112 463	112 463
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	(2)	(112 463)	(109 824)
Hattyúház Társasház Közösség		7 090	6 915
Nyújtott kölcsön tőke és kamat követelés LEHN Consulting Ag.	(3)	-	196 658
		7 090	296 571

(1) 2017-ben a Building Cleaning Zrt. részére, a beruházási kivitelező részére nyújtott kölcsön követelést a kivitelező megtérítette.

(2) 2017-ben a Mikepércsi út 132 Kft. részére nyújtott kölcsön és kamataira 100%-os értékvesztés volt elszámolva.

(3) A LEHN Consulting Ag. részére nyújtott kölcsön kompenzálásra került.

23 Elhatárolások

Elhatárolások	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	56 171	32 112
Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	15 089	14 262
	71 260	46 374

24 Pénz és pénzeszköz egyenértékes

Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Pénztár HUF	11 794	29 707
Pénztár EUR	700	593
Bankszámla pénz HUF	373 101	734 080
Bankszámla pénz EUR	8 372 058	387 496
	8 757 651	1 151 876

A bankszámla pénzek közt az Appeninn E-Office Zrt. által értékesített ingatlanból befolyt egyenleg található. A társaság a befolyt összeget tőketörlesztésre és ingatlan vásárlásra tervezi felhasználni.

25 Értékesítésre tartottnak minősített eszközök

Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	Hivatkozás	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Appeninn Solaris Zrt. Ingatlan befektetésének nyitó értéke	(1)	-	64 272
Értékesített ingatlan	(1)	-	(64 272)
Pénzügyi vállalkozási üzemeltetés és jogok (Appeninn Credit Zrt. Nettó eszköz értéke)	(2)	462 993	462 993
Értékvesztés tárgyidőszaki eredménnyel szemben	(3)	(217 684)	-
		245 309	462 993

(1) 2015. év során a Csoport üzletrész adás-vételi szerződést írt alá az Appeninn Solaris Kft. (jelenlegi néven Appeninn Üzemeltető Zrt.) ingatlanjának értékesítésére vonatkozóan. Az adás-vétel 2016 I. negyedévben zárult le (a térült vételár 2016-ban 64.272 EUR).

(2) 2016-ban a Csoport az Appeninn Credit Zrt. (2016. 10. 20-i Milton Finanszírozási Zrt.) 100%-os részesedését szerezte meg, amely részesedés értékét pénzügyi vállalat működési környezete és személyzete, pénzügyi vállalkozás; MNB engedély, pénzügyi vállalkozás tevékenységét rögzítő saját jogú szoftver használati jog és a gazdálkodási adatok képezik. A befektetés értékesítése az Igazgatótanács részéről aktívan folyik.

(3) 2017-ben az Appeninn Credit Zrt. nettó eszköz értéke 218 ezer EUR-ral csökkent. A csökkenés a hitel ügyleteinek lezárása és a működési veszteségeinek eredménye volt. A befektetést a Csoport továbbra is értékesíteni szándékozik, és továbbra is aktívan keresi a piaci lehetőséget a társaság értékesítésére.

26 Jegyzett tőke

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

Appeninn Nyrt. Részvény adatok	
névérték	100
pénznem	HUF
ISIN	HU0000102132
forgalomban tartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. Részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010.07.02
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa 1022 Bég utca 3-5.
Forgalomban tartott részvények száma 2016. 12. 31.	39 800 000
Forgalomban tartott részvények száma 2017. 12. 31.	4 089 255

Jegyzett tőke	2017.12.31.	2016.12.31.
	EUR	EUR
Kibocsátott és tulajdonosok által megtérített törzsrészesvények névértéken:		
Nyitó érték jan. 01.	12 893 071	11 850 483
Kibocsátás 2016. 05. 20.	-	1 042 588
Kibocsátás 2017.12. 06.	352 276	-
Záró érték dec. 31.	13 245 347	12 893 071

	2017.12.31.	2016.12.31.
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészesvények mennyiége (DB) :		
Nyitó érték (darab)	39 800 000	36 500 000
Kibocsátás (darab)	1 092 545	3 300 000
Záró érték (darab)	40 892 545	39 800 000

Prezentálási pénznemre számítások:

HUF- EUR árfolyamok:

Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyam értéke:	308,69	308,00
Kibocsátás 2016. 05. 20. (MNB) árfolyam:		316,52
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke:	308,73	308,69

Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)

Nyitó érték jan. 01.	3 980 000	3 650 000
Kibocsátás	109 255	330 000
Záró érték dec. 31.	4 089 255	3 980 000

A Társaság jegyzett tőkéje 40.892.545 ezer HUF (2016: 3.980.000 ezer HUF) , amely 40.892.545 darab (2016: 39 800 000 db) egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll.

A Társaság 2017. december 1-jei közgyűlési határozata alapján 109 255 darab törzsrészesvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2017. 12. 06-án bejegyzett.

A Társaság 2016. május 20-i közgyűlési határozata alapján 330 000 darab törzsrészesvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2016. 06. 23-án bejegyzett.

	2017.12.31.	2016.12.31.
	EUR	EUR
100% részesedés Pontott Termelő Kft.	-	157 061
100% részesedés Appennin Invest Zrt.	-	760 175
90 db EUR kötvény	-	900 000
100 db HUF kötvény	-	3 159
Követelések apportja	-	370 512
Ingyatlan	2 740 697	-
Tőke emelés	2 740 697	2 190 907
ebből jegyzett tőke	352 276	1 042 588
ebből tartalék	2 388 421	1 148 319

27 Visszavásárolt saját részvények

Visszavásárolt saját részvények	2017.12.31.		2016.12.31.	
	EUR		EUR	
	bekerülési érték	menyiség (db)	bekerülési érték	menyiség (db)
Nyitó érték	234 863	2 814 280	2 370 330	2 814 280
Saját részvény szerzési műveletek :	2 839 405	341 325	1 364 284	1 846 089
Saját részvény elidegenítési műveletek:	(3 074 268)	(3 155 605)	(3 499 751)	(4 347 347)
Záró érték	-	-	234 863	313 022
<i>amely az alábbi csoport tagoknál került elhelyezésre:</i>				
Bertex Kft.	-	-	216 112	285 470
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	-	-	18 751	27 552

28 Tőketartalék

Tartalékok	2017.12.31.	2016.12.31.
	EUR	EUR
Ázsiós részvény kibocsátás nyitó érték	11 229 685	10 081 388
Ázsiós részvény kibocsátás 2016.05. 20.	-	1 148 319
Ázsiós részvény kibocsátás 2017. 12. 08.	2 388 421	-
	13 618 106	11 229 685

A 2016. és 2017. évi ázsiós tőke emelés részleteit a **26.** pontban mutatjuk be.

29 Felhalmozott eredmény

Felhalmozott eredmény	Hivatkozás	2017.12.31.	2016.12.31.	2015.12.31.
		EUR	EUR	EUR
Nyitó érték		4 319 450	1 296 357	(599 104)
<i>éves változások:</i>				
Tárgyévi eredmény	(1)	2 548 268	2 478 061	1 167 121
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	(2)	125 210	(125 210)	(157 088)
Tulajdonossal szemben elszámolt részesedések megszerzésének vesztesége	(3)	(1 055 993)	-	-
Többségi részesedéssel szembeni átvetések tőkén belül	(4)	148 095	723 802	-
Saját részvény tranzakciók realizált eredménye	(5)	81 824	(210 648)	(3 300)
Osztalékfizetés	(6)	(843 658)	-	-
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték kivetése	(2)	-	157 088	-
Záró érték		5 323 196	4 319 450	1 296 357

(1) A Tárgyévi eredmény összetevőit a 6- 20 jegyzetekben mutatjuk be.

(2) A Tulajdonosokkal szembeni követelések diszkont értékét a **20.** pontban mutatjuk be.

(3) 2017-ben az Appennin Nyrt. megvásárolta a Lehn Consulting Ag.-tól az Appennin E-Office Zrt. 1 db részesedését (értékesítés 2015-ben volt). A megvásárolt részesedéshez rendet bekerülési érték 1056 ezer eur-ral meghaladta a kisebbségi részesedésekhez – Appennin E-office Zrt.-ből a kisebbséghez rendelt tőke- **értékét (4)**, ezért a különbségre a Csoport eredménye terhére veszteség elszámolás történt.

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

(5) A Csoport értékesítette a Saját részvény állományát. A Csoport a saját részvényeken realizált eredményt az eredménytartalékban számolja el.

(6) A Csoport anyavállalatának 2017. évi közgyűlése a 2016. évi eredménytartalék terhére 844 ezer EUR osztalék kiadásáról döntött.

30 Rövid és hosszú lejáratú hitelek és lízingek

Lízingek bemutatása

Pénzügyi lízing kötelezettségek	Lízing díjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2017.12.31.	2016.12.31.	2017.12.31.	2016.12.31.
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egy éven belül esedékes	83 133	-	65 190	-
Két és Öt éven belül esedékes	266 506	-	240 480	-
Öt éven túl esedékes részek	-	-	-	-
	349 639	-	305 670	-
Finanszírozási költség	(43 969)	-	-	-
Jelenérték	305 670	-	305 670	-
Mérlegben kötelezettségekként bemutatva:				
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek			65 190	-
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek			240 480	-
			305 670	-

A Csoport tagvállalata – Appennin Üzemeltető Zrt. a tevékenységéhez szükséges járműveket lízing szerződés keretében szerezte meg. A szerződések futamideje nem haladja meg az öt évet.

A társaság tagvállalata- Appennin E-Office Zrt. lízing keretében szerezte be épületeinek gépészeti eszközeit (kazánok) a futamidő 5 éven belül.

Mindkét lízingelt eszköz tárgy csoport esetében a lízingelt eszköz biztosítékul szolgál a lízingből adódó itt bemutatott kötelezettségekre.

Jegyzetek a következő oldalon bemutatott táblázathoz

(1) 2018. 01. 19.-vel a Társaság irányítása alatt álló vállalatok a leányvállalatokat terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást kötött a Magyar Takarékszövetkezeti Zrt.-vel. Az Átfinanszírozás teljesítése következtében a 2017. 12. 31-én fennálló biztosítéki rendszer megszűnik, az átalakult biztosítéki rendszerben a hitelek elsődleges és egyetlen kötelezettje a hitel adósa. Az Appennin Nyrt. a korábbi hitelszerződésekben fennálló készfizető kezessége és a vagyoni betétek zálogosítása a hitel kiváltásban részt vevő befektetéseinek részvényeire / törzsbetéteire megszűnik. A hitelt kiváltó új hitel megállapodásban a felek az alábbi, szerződésben rögzített tételekkel és kondíciókkal számolnak el egymással:

alapkamat	3h BUBOR
kamat kockázati felár	2,50%
egyéb díj	nem lehívott részre
deviza nem	HUF

Társaság	tervezett hitel összeg, EUR	óvadék 3havi, EUR
Curlington Kft.	91 222	1 470
Appennin-BP1047 Zrt.	845 764	13 629
Bertex Zrt	495 815	7 893
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	184 249	2 970
APPENINN-Property Zrt.	697 307	11 237
APPEN-RETAIL Kft.	1 592 829	25 666
Összesen:	3 907 185	

30. pont folytatás

Finanszírozók	Hivatkozás	Elsődleges adós társaság	2017. 12. 31. Éven belüli lejárat	2017. 12. 31. Éven túli lejárat	2016. 12. 31. Éven belüli lejárat	2016. 12. 31. Éven túli lejárat	Finanszírozás devizanem	Kamat margin	Lejárat	Biztosítékok
			EUR	EUR	EUR	EUR				
OTP Bank Zrt.	(1)	Curlington Kft	20 049	69 502	19 992	113 288	HUF	2,5% fix.	2023.08.30	Értékpapír óvadék (kölcson 20%-a),Keretbiztosítéki Ingatlan jelzálog vételi jog és kezesség (350 Mio HUF értékben, 14.ker Egyenes utca , követelésen alapított zálogjog, üzletrészt terhelő zálogjog, Appeninn Nyrt készfizető kezesség
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.		Szent László Téri Szolgáltató Ház	99 838	230 549	99 556	324 026	HUF	3 havi EURIBOR+RKV+ 1,9%, 3h BUBOR + 3%	2021.05.17 / 2021.03.31.	Vételi jog, jelzálogjog (350 Mio), opciós jog, követelésen alapított zálogjog, engedményezési szerződés, 6 havi adósságszolgálat, biztosítás zálog, felhat levél, árbevétel engedményezés
K&H Bank Zrt.	(1)	Appeninn - Bp 1047 Zrt.	65 836	766 879	137 457	790 447	EUR	3havi EURIBOR+ 2%	2023.07.05	Appeninn Nyrt készfizető kezesség, ingatlan terhelő zálogjog, biztosítási kötvény engedményezéssel, óvadéki szerződés(16.33 MioHUF), engedményezési szerződés, felhat levél(CIB, UNI, KH)
Orgovány és Vidéke Takaréék		Appeninn-Logisztika Zrt	-	-	38 583	268 678	HUF	1 havi BUBOR +2,5%	2023.06.15	ingatlan terhelő zálogjog, követelésen alapított zálogjog, felhat levél
Oberbank AG	(1)	Bertex Zrt	29 702	456 041	41 668	473 033	EUR	1 havi EURIBOR + 2,5%	2031.10.31	ingatlan jelzálogjog, követelésen alapított jelzálogjog, felhat levél, biztosítás engedményezés
ERSTE Bank Zrt.		Appeninn E-Office	1 214 611	28 123 603	1 184 122	30 302 310	EUR	3 havi EURIBOR (min. D) +3,5% (korábban W-Go 2000 Zrt. Részre, a hitel 1/5 aránya 3h EURIBOR +2,5%)	2025.03.31	ingatlan jelzálogjog(Bég utca), követelésen alapított zálogjog, 3 havi adósságszolgálat(96.000 EUR), Appeninn Nyrt, Lehn készfizető kezesség, biztosítás zálogjog, vagyont terhelő zálogjog, részvény óvadék a cégre vonatkozóan
OTP Bank Zrt.		APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (2018.01. 18. előtt. Appeninn Angel Zrt.)	49 423	643 826	-	-	HUF	1 havi EURIBOR + 2,5%	2019.05.31	Appeninn Nyrt. Curlington Zrt. Készfizető kezességek, Ingatlan jelzálog , Részvények elidegenítési korlátja
Unicredit Bank Zrt.	(1)	FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	36 848	138 188	-	-	HUF	2 havib BUBOR + 2,75%	2022.08.30	Felhévíz igantalan zálog
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.		VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	120 510	2 006 576	-	-	HUF	1 havib BUBOR + 1,25%	2029.12.31	Ingatlan zálog Váci úti, Bánya úti ingatlanokon , Kezesség Szent László Téri Szolgáltatóház Kft. Appeninn Nyrt.
Banki hitelek összesen:			1 636 817	32 435 164	1 521 378	32 271 782				
Pénzügyi lízing kötelezettségek - autók			9 789	46 289	-	-				
Pénzügyi lízing kötelezettségek - gépeszeti berendezések			55 402	194 190	-	-				
Pénzügyi lízing kötelezettségek összesen			65 191	240 479						
Összesen			1 702 008	32 675 643	1 521 378	32 271 782				

31 Saját kibocsátású kötvény tartozások

ISIN azonosító	HU0000356639	HU0000354337
Kötvény elnevezése:	Appennin Nyrt. kamatozó EURO kötvény	Appennin Nyrt. kamatozó kötvény
Kötvény rövid neve:	Appennin Nyrt. EUR kötvény	Appennin Nyrt. kötvény
Kötvény névértéke:	10.000,- EUR	10.000,- HUF
Kötvény darabszáma:	150	15 000
Össznévérték:	1.500.000,- EUR	150.000.000,- HUF
Forgalomba hozatal módja:	jegyzés	zártkörű
Forgalomba hozatal jellege:	zártkörű (Tpt. 14. § (1) c) pont)	dematerializált
Jegyzési időszak:	2015. szeptember 2. – 2015. szeptember 10.	-
Futamidő:	3 év (2015. szeptember 11. - 2018. szeptember 10.)	3 év (2014. február 26. - 2017. február 26.)
Kötvény lejárat:	2018. szeptember 10.	2017. február 26.
Kamat mértéke:	éves 7,5 %	éves 5%
Kamatfizetés időpontja:	évente, 09. hó 10. napján	évente, 02. hó 26. napján
Kötvény előállítása:	dematerializált	dematerializált
Átruházási korlátozás:	Nincs	Nincs
Értéknap:	2015. szeptember 11.	2014. február 26.
Kibocsátás célja:	Pótlólagos tőkeforrásbevonása	Pótlólagos tőkeforrásbevonása

	HU0000356639		HU0000354337			Kötvény tartozások Összesen EUR
	EUR kötvény EUR értéken	DB	HUF kötvény HUF értéken	DB	EUR	
Kibocsátás 2014. 02. 26.	-	-	150 000 000	15 000		
Visszavásárolt 2014.	-	-	(53 970 000)	(5 397)		
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2014. 12. 31.	-	-	96 030 000	9 603	304 964	304 964
Kibocsátás 2015. 09. 10.	1 500 000	150	-	-		
Visszavásárolt 2015.	-	-	-	-		
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2015. 12. 31.	1 500 000	150	96 030 000	9 603	306 688	1 806 688
Visszavásárlás 2016. 06. 09.			(24 000 000)	(2 400)		
Apport teljesítése kötvény átruházással 2016. 05. 20.	(900 000)	(90)	(1 000 000)	(100)		
Visszavásárlás 2016. 12. 14.	(400 000)	(40)				
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2016. 12. 31.	200 000	20	71 030 000	7 103	228 378	428 378
Lejártkor törlesztett 2017. 02. 26.			(71 030 000)	(7 103 000)	(228 378)	
Lejártkor bevont 2017. 02. 26.			(78 970 000)	(7 897)	-	
2017. -ben lezárt kötvények összesen:			(150 000 000)	(7 110 897)	(228 378)	
Forgalomban tartott Záró egyenleg 2017. 12. 31.	200 000	20				200 000
Sorozat lezárt/ lejárt állománya	-	-				
Sorozat forgalomban tartott állománya	200 000	20				
Sorozat kibocsátónál tartott állománya	1 300 000	130				

A Társaság a HU0000354337-es kötvényekből eredő 2017. februári tőke és kamat kötelezettségeit teljesítette.

A Társaságnál lévő saját kötvényeit a Társaság nem szándékozik tovább értékesíteni (130 db), ezért a kapcsolódó kötelezettségek (tőke és kamat) a társaságnál lévő kötvény tételekre a beszámolóban nem jelenik meg kötelezettség és eredmény terhére.

32 Bérlők által teljesített letétek

Bérlők által teljesített letétek	2017.12.31.	2016.12.31.
	EUR	EUR
Nyitó	858 865	770 976
Új bérbeadási esemény / új leányvállalat	194 598	165 658
Bérlési jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	(186 343)	(77 769)
Leányvállalat értékesítésekor megszűnt tételek	(13 925)	-
Záró	853 195	858 865

33 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	Hivatkozás	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Személyi jellegű költségek fizetési kötelezettségei	(1)	55 733	382
Üzletrész visszatartott vételár kötelezettsége	(2)	23 366	254 431
Kötelezettségek saját váltó kibocsátásból	(3)	1 635 840	-
Tartozások Appenin Credit Zrt.-vel szemben	(4)	75 379	-
LEHN Consulting AG. által nyújtott garancia díj	(5)	-	158 599
LEHN Consulting AG. tőke kötelezettség	(5)	-	256 337
LEHN Consulting AG. kamat kötelezettség	(5)	-	7 555
Előlegek		-	21 590
Building Cleaning Zrt. részére saját részvénnyel telejsítendő kötelezettség	(6)	-	198 456
		1 790 318	897 350

(1) A Csoport 2017. decembertől tevékenységeinek bővítése miatt munkavállalókat foglalkoztat. További adatok **Id.9.** pontban.

(2) 2017-ben saját részvény átadással rendezésre került 175 ezer EUR üzletrész vételár kötelezettség. Az üzletrész vételár kötelezettség (79 133 ezer HUF összegben) a Tavig Kft. és a Curlington Kft. megszerzésekor keletkezett, amely társaságoknak az Appennin E-Office Zrt. a jogutód vállalata. A Tavig Kft esetében a vételár 1.700.000 db részvény volt, a Curlington Kft-nél 7.247 eFt.

(3) A Csoport a APPENINN-Retail Kft. a Frangepán utca 19. szám alatti ingatlant saját váltó kibocsátásával rendezte. A 1 635 840 EUR összegű saját váltó 2018. 02. 28-al banki finanszírozással- Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. – kiváltásra került. A régi és új hitelekéről a **30.** pontban további információk találhatóak.

(4) Az Appennin Credit Zrt. lezárt üzletei (követelések nyújtott hitelekéből) lezárásra/átfinanszírozásra kerültek, amelyből az Appennin Credit Zrt.-nek szabad forrásai lettek. Ezen forrásokat az Appennin Nyrt. rendelkezésére bocsátotta.

(5) A Csoport a LEH Consulting Ag. felé fennálló tartozásait beszámítással rendezte.

(6) A beruházási alvállalkozó Building Cleaning Zrt. felé a Csoport beszámítással rendezte a tartozását.

34 Szállítói kötelezettségek

Kötelezettségek szállítók felé	2017.12.31. EUR	2016.12.31. EUR
Kötelezettségek szállítók felé	194 213	351 278
esedékesség szerint:		
Összeg / 0- 30 nap	101 758	-
Összeg / 31- 60 nap	24 411	152
Összeg / 61- 90 nap	27 777	14 660
Összeg / 91- 180 nap	20 166	9 848
Összeg / 181- 360 nap	20 101	20 026
Összeg / 361- nap	-	29 102
	194 213	351 278

35 Passzív időbeli elhatárolások és céltartalékok

Passzív elhatárolások és céltartalékok	2017.12.31.	2016.12.31.
	EUR	EUR
Osztalék kötelezettség 2016. évi eredmény után	40 438	-
Költségek, ráfordítások elhatárolása	277 324	120 383
Fizetendő kamatok elhatárolása	9 619	14 301
Tértés nélküli eszköz elhatárolása	7 385	9 704
Bevételek passzív elhatárolása	137 014	387 714
Bérbeadásból származó bevételek passzív időbeli elhatár	-	379 708
Peres ügyekre képzett céltartalék	-	84 249
	471 780	996 059

36 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

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

	2017.12.31.	2016.12.31.
	EUR	EUR
Követelések:		
LEHN Consulting Ag. Követelés részesedés értékesítésből	-	310 851
Kötelezettségek:		
LEHN Consulting AG. által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön	-	-
LEHN Consulting AG. által nyújtott garancia díj	-	(158 599)
LEHN Consulting AG. tőke kötelezettség	-	(256 337)
LEHN Consulting AG. kamat kötelezettség	-	(7 555)
Utólagos elszámolással vezetők által teljsített tételek	-	21 319
Kötelezettség Appennin Credit Zrt. Felé (tőke + kamat)	75 379	-

37 Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai (6 fő) 2016. és 2017. évben egyaránt 300 e Ft/ fő díjazásban részesültek, az audit bizottság tagjai további 100 e Ft/fő díjazásban részesültek. Az Igazgatóságban gazdasági és operatív irányítási tanácsadói tevékenységet vállaló tag 2017-ben 1,7 millió forint + áfa tanácsadói díjra jogosult. A Társaságnak a vezető tisztségviselővel nincs olyan szerződése amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2017 (eHUF/év/fő)	2016 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (6 fő)*	300	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	400	400

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

38 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.

38.1 Maximális kockázat bemutatása

Maximális követelés kitétség	Jegyzet	2017.12.31.	2016.12.31.
		EUR	EUR
Vevő követelések	21	159 143	267 000
Egyéb rövid lejáratú követelések	20	226 607	2 400 863
Rövid lejáratra adott kölcsönök	22	7 090	296 571
Elhatárolások	23	71 260	46 374
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24	8 757 651	1 151 876
		9 221 751	4 162 684

Maximális kötelezettség kitétség	Jegyzet	2017.12.31.	2016.12.31.
		EUR	EUR
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötele	30	32 675 643	32 271 782
Hosszú lejáratra kapott vállalati kölcsönök	31	-	-
Saját kibocsátású kötvény tartozások	31	-	200 000
Bérlők által teljesített letétek	32	853 195	858 865
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelez	30	1 702 008	1 521 378
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33	1 790 318	897 350
Kötelezettségek szállítók felé	34	194 213	351 278
Saját kibocsátású kötvény tartozások	31	200 000	228 378
Adó, illeték kötelezettségek	17	537 265	262 443
Passzív elhatárolások és céltartalékok	35	471 780	996 059
		38 424 422	37 587 533

38.2 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.

38.3 Devizakockázat

Mivel a Csoportnak 2013-ban a funkcionális pénzneme az EUR lett, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódhat. Az Appennin Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelporfólió 2015-ben lezárt sikeres átstrukturálását követően.

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Csoport az alábbi árfolyamokon végezte. A Csoport a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az Átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta.

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

A Társaság a beszámoló elkészítésekor a korábbi években tőkében megállapításra került EUR értékek és a záró EUR – HUF árfolyam aktuális értéke közti különbséget az éves eredmény (terhére) javára elszámolta. A Társaság nem EUR mérleg tételeinek átváltása 2017-ben 161 ezer EUR árfolyam differenciát okozott (összevontan mérleg szinten). A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységét a kitétség összege alapján mutatjuk be. A 2017. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 32,9 millió EUR volt. A változást 0,05, 1% -os elmozdulásra vizsgáltuk. 2016-ról 2017-re az elmozdulás 0,28%-os volt. (a tesztelt értékek közé esik). A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 330 ezer EUR kitétsége van a változásra.

Árfolyam típus	2017.12.31	Változás EUR	Változás %	2016.12.31.
Záró	310,14		-0,88	311,02
Átlag	309,21		-2,25	311,46
Záró és Átlag különbség	0,93		1,37	-0,44
Eltérés EUR- HUF				
Árfolyam változások	Árfolyam	Változás EUR	Osszevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredmény hatás EUR
-1%	307,03860	(0,01000)		329 664
-0,50%	308,58930	(0,00500)		164 832
2017. 12. 31. MNB	310,14000	-	32 966 448	-
0,50%	311,69070	0,00500		(164 832)
1%	313,24140	0,01000		(329 664)

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

Mérleg		2016.12.31.		Mérleg		
Eszközök		EUR	HUF	Tőke és források	EUR	HUF
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	62 990 000	-	-	Jegyzett tőke	-	13 245 347
Tárgyi eszközök	72 147	-	72 147	Visszavásárolt saját részvények	-	-
Halasztott adó eszközök	-	-	-	Tartalékok	-	13 618 106
Egyéb hosszú lejáratú követelések	-	-	-	Felhalmozott eredmény	-	5 323 197
Befektetett eszközök összesen	62 990 000	72 147	72 147	A Társaság részvényeseire jutó tőke	-	32 186 650,00
Vevő követelések	-	159 143	-	Nem ellenőrző részesedések	-	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	-	226 607	-	Tőke és tartalékok összesen	-	32 186 650,00
Rövid lejáratra adott kölcsönök	-	7 090	-	Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	29 823 552	2 852 091
Elhatárolások	-	71 260	-	Saját kibocsátású kötvény tartozások	-	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	8 372 756	8 757 651	-	Bérlők által teljesített letétek	-	853 195
Forgóeszközök összesen	8 372 756	9 221 751	9 221 751	Halasztott adó kötelezettségek	-	1 918 135
Értékesítésre tartottak minősített eszközök	-	245 309	-	Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	29 823 552	5 623 421
Eszközök összesen	71 362 756	9 539 207	9 539 207	Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	-	1 702 008
				Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	1 790 318
				Kötelezettségek szállítók felé	-	194 213
				Saját kibocsátású kötvény tartozások	200 000	-
				Adó kötelezettségek	-	537 265
				Passzív elhatárolások és céltartalékok	-	471 780
				Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	200 000	4 695 584
				Kötelezettségek összesen	30 023 552	10 319 005
				Tőke és források összesen	30 023 552	42 506 655
				Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	(41 339 204)	32 966 448

38.4 Kamatláb kockázat

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

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

38.5 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.

38.6 Bérleti követelések

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

38.7 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.

38.8 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, 2017. és 2016. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2017. és 2016. december 31-re vonatkozóan:

2017.12.31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat
Pénzügyi eszközök					
Vevő követelések	159 143	-	-	159 143	-
Adó kötelezettségek	226 607	-	-	226 607	-
Rövid lejáratra adott kölcsönök	7 090	-	-	7 090	-
Pénzügyi eszközök	392 840	-	-	392 840	-
Pénzügyi kötelezettségek					
Hitelek	1 636 817	6 016 630	26 418 534	34 071 981	-
Lízingek	65 191	240 479	-	305 670	-
Bérlők által teljesített letétek	-	853 195	-	853 195	-
Saját kibocsátású kötvény tartozások	200 000	-	-	200 000	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 790 318	-	-	1 790 318	-
Adó, illeték kötelezettségek	537 265	-	-	537 265	-
Passzív elhatárolások és céltartalékok	471 780	-	-	471 780	9 619
Pénzügyi kötelezettségek	4 229 591	7 110 304	26 418 534	38 230 209	9 619

2016.12.31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen	Ebből kamat
Pénzügyi eszközök					
Egyéb hosszú és rövid lejáratú követelések (a tőkében nyilvántartott kamattal)	310 851	606 256	372 383	1 289 490	31 878
Vevő követelések	267 000	-	-	267 000	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	2 090 012	-	-	2 090 012	-
Rövid lejáratra adott kölcsönök	296 571	-	-	296 571	-
Pénzügyi eszközök	2 964 434	606 256	372 383	3 943 073	31 878
Hitelek	1 749 756	1 309 623	31 162 159	34 221 538	-
Bérlők által teljesített letétek	-	858 865	-	858 865	-
Kötelezettségek szállítók felé	351 278	-	-	351 278	-
Saját kibocsátású kötvény tartozások	228 378	200 000	-	428 378	-
Adó, illeték kötelezettségek	262 443	-	-	262 443	-
Passzív elhatárolások és céltartalékok	996 059	-	-	996 059	14 301
Pénzügyi kötelezettségek	3 587 914	2 368 488	31 162 159	37 118 561	14 301

39 Tőkekockázat kezelése

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

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

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

40 Garanciák és biztosítékok

40.1 A Saját részvények visszavásárlási kötelezettsége, saját vészwény vásárlási ár garancia

A Csoport részéről az Appennin Nyrt. (továbbiakban, e szakaszban, mint a „Társaság”), és Felhívíz- APPEN Kft. leányvállalata együttesen 2016. 08. 04.-től kötelezettséget vállaltak az Appennin tőzsrészvényekből való 210 Ft/ db elszámoló áron történő visszavásárlása, valamint tőzsdei forgalomból való kivételére az elszámoló áron történő részvény átvételre. A kötelezettség vállalás 201.684 db részvényre szólt. A kötelezettség vállalás első 12 hónapjában maximalizált részvény mennyiség havi 8.809db, 13. hónaptól 3334db/ kéthavi mennyiség. A kötelezettség vállalás feltételes, amelyet a jogosult akkor érvényesíthet, amennyiben az egy összegben maximálisan érvényesíthető részvény tételre a piaci, tőzsdei értékesítési kísérlete során a 210 forint/ db árat nem tudta elérni. A kötelezettség vállalás ellenértékes, egyrészt a vételárat a kötelezettnek meg kell téríteni, másrészt a kötelezett a jogosult által piaci tranzakciókban elért, a tranzakciónak az adó és költség vonzatai után maradó eredményét a kötelezettnek a kötelezettség vállalás ideje és terjedeleme alatt az elsődleges kötelezettnek, azaz a Felhívíz – APPEN Kft.-nek átadja. A jogosult 2017. 12. 31.-ig nem élt a fent körülírt joggal. 2017. 12. 31.-én hátra lévő részvény vételi kötelezettség maximuma 88.108 darab részvény.

A vételi kötelezettség tárgyát képező Appennin tőzsrészvényeknek a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett ára 2016. 08. hó és 2018. 01. hó viszonylatában 211 forint / db és 680 Ft / db záró árak közt mozgott, és 2017. 12. 29. napon 719Ft/ db áron zárt.

A részvényre számított volatilitás értékek 1-200%-os sávban szóródnak. A lényeges volatilitás miatt a Társaság a Monte Carli szimulációval kapott vételi opció ár alapján a Társaság részvényének a piaci ára a vételi kötelezettség teljes ideje alatt meghaladja a kötelezett vételi árat.

év	érvényesített	vételi kötelezettség Db	vételi kötelezettség Ft/ db
2016- 2017.	nulla	113 576	210

év	hónap	vételi kötelezettség Db	vételi kötelezettség Ft/ db
2018	12	23 604	210
2019	12	23 604	210
2020	12	23 604	210
2021	5	17 296	210
Összesen:		88 108	

A Társaság 2016. 12. 31. és 2017. 12. 31. fordulónapokra nulla forintot képzett a vételi kötelezettségre. A Társaság az opció árát, mint nyerség jellegű, a megvalósult és múltra vonatkozó tételt a jogosulttal kötött és megvalósult elszámolás szerint eredményben mutatja be, az eredménnyel szemben elszámolt befolyt nyerség tételeket meghaladóan, azaz előre mutató időszakra becslések alapján nem történt eredményt jelentő tétel megképzése.

A szimulációhoz használt adatokat a 5.3.2.5 pontban mutatjuk be.

40.2 Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték

Az Appennin Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appennin Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. 06. 27.-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezességként és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appennin Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017.12. 06.-tal a VÁR- Logisztika Zrt. tulajdonosai teljesítés átvállalási megállapodással kötelezettséget vállaltak az Appennin Nyrt.-nek a Takarékszövetkezettel szemben fennálló mindennemű és teljes kötelezettségeire. A Társaság kezesség vállalása 2023. június 15-ig, illetve a kötelezettség teljesítéséig tart. A Társaság fordulónapi kitettsége 293 ezer EUR. A Társaság megvizsgálta, a kötelezettségvállalók teljesítési képességét, e beszámoló fordulónapján a Társaság vezetése a kezességből fennálló kötelezettséghez nulla fizetési képességi valószínűséget rendelt, a kezességhez kapcsolódóan a mérlegben megjelenített összeg nulla EUR.

41 Beszámolási időszakot követő lényeges események

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

42 Konzolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2017. december 31-énl végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konzolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi auditált magyar számviteli törvény szerint összeállított anya- és leányvállalati beszámolók képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Szilasi Zoltán (regisztrációs szám: 1197528).

A Csoport a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Lénárt Anita (regisztrációs szám: 186427). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő konzolidált beszámoló elkészítésére terjedt ki. Az IFRS beszámoló elkészítéséért felelős számviteli szakértő tevékenysége nem terjedt ki a konzolidálásba bevont Csoportok, Társaságok bizonylatainak könyvitekére, különösen a számviteli politika, a könyvviteli elszámolások, a beszámoló készítés rendszerének, a számlarend illetve a könyvvezetéshez szükséges szabályzatok, elkészítésére, továbbá a főkönyvi nyilvántartások vezetésre (kiemelten az elszámolások, az egyedi beszámolóknak szereplő adatok jogszerűségének, szabályszerűségének, megbízhatóságának, bizonylatokkal való alátámasztottságának elkészítését).

43 Konzolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2017. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- MOBILCONSULT Könyvvizsgáló és gazdasági Tanácsadó Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-079760, cím: 1106, Bp. Fehér út 10. (WhiteOffice Center, II. em/206.) kamarai nyilvántartási szám: 001168
- Személyében felelős könyvvizsgáló: Nagy Judit (cím: Budapest 1165, Vak Bottyán utca 25., kamarai tagsági igazolvány szám: 007070)

A könyvvizsgálói megbízás a Társaság egyedi magyar szabályok szerint készített éves beszámolójának könyvvizsgálatán túl az **Appennin Holding Nyrt. IFRS-ek alapján** összeállított és konzolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára is kiterjed.

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appennin Nyrt nem konzolidált, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója 3.500 e Ft + áfa
- Appennin Nyrt. konzolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 1.000 e Ft + áfa

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

44 Beszámolók jóváhagyása

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2018. március 26-án megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2016. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

45 Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2018. március 26.

Prutkay Zoltán

Igazgatótanács tagja

Székely Gábor

Audit bizottság elnök