



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2020. DECEMBER 31.

A 2019.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja.....	8
2.	Számviteli politika	9
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	9
2.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	9
2.1.2	Árbevétel	10
2.1.3	Tőkebefektetések értékelése.....	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések	13
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok	14
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	14
2.1.7	Immateriális javak	15
2.1.8	Pénzügyi eszközök.....	15
2.1.9	Pénzügyi kötelezettségek	17
2.1.10	Céltartalékok.....	17
2.1.11	Jövedelemadók	18
2.1.12	Lízing.....	19
2.1.13	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.14	Bérlők által teljesített letétek	21
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények	22
2.1.17	Osztalék	22
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye.....	22
2.1.19	Fordulónap utáni események	22
2.2	A számviteli politika változásai	22
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	23
2.3.1	Ingatlanok besorolása	24
2.3.2	Befektetési célú ingatlanok valós értéke.....	24
2.3.3	Értékcsökkenés és amortizáció	24
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból.....	25
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei.....	25
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.....	26
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	26
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege	27
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	27
9.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	27
10.	Ingatlanokon végzett beruházások	31
11.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	31
12.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	32
13.	Jövedelemadók	33
14.	Egy részvényre jutó eredmény	35
15.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	35
16.	Tárgyi eszközök	36

17.	Eszköz használati jog	37
18.	Kapcsolt lízingkövetelések	38
19.	Részesedések	38
20.	Vevőkövetelések	40
21.	Egyéb rövid lejáratú követelések	40
22.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések	41
23.	Rövid lejáratra adott kölcsönök	41
24.	Elhatárolások	42
25.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	42
26.	Jegyzett tőke	43
27.	Visszavásárolt saját részvények	44
28.	Tartalékok	44
29.	Felhalmozott eredmény	44
30.	Bérlők által teljesített letétek	46
31.	Lízingkötelezettségek	46
32.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	47
33.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek	47
34.	Halasztott adókötelezettségek	48
35.	Rövid lejáratú hitelek	49
36.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	49
37.	Szállítói kötelezettségek	49
38.	Adó, illeték kötelezettségek	49
39.	Passzív időbeli elhatárolások	50
40.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	50
41.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	50
42.	Pénzügyi instrumentumok	51
43.	Kockázatkezelés	52
43.1	Tőkemenedzsment	52
43.2	Hitelezési kockázat	53
43.3	Piaci kockázat	53
43.4	Üzleti kockázat	53
43.5	Kamat kockázat	53
43.6	Deviza kockázat	54
43.7	Likviditási kockázat	54
44.	Függő kötelezettségek	56
45.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel	57
46.	Mérlegfordulónap utáni események	57
47.	COVID-19 hatások	58
48.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	58
49.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	59
50.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	59
51.	Nyilatkozatok	59

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás		Jegyzet	2020.12.31.	2019.12.31.
Eszközök			ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15		8.909.172	8.791.832
Tárgyi eszközök	16		9.050	5.383
Eszköz használati jog	17		139.638	-
Kapcsolt lízingkövetelések	18		180.880	-
Részesedések	19		8.799.008	9.578.629
Befektetett eszközök összesen			18.037.748	18.375.844
Vevőkövetelések	20		35.192	83.093
Egyéb rövid lejáratú követelések	21		112.670	25.257
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	22		20.025.063	11.327.131
Rövid lejáratra adott kölcsönök	23		2.247	2.247
Elhatárolások	24		93.098	80.988
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	25		521.694	11.445.732
Forgóeszközök összesen			20.789.963	22.964.448
Eszközök összesen			38.827.711	41.340.292
Tőke és források				
Jegyzett tőke	26		4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	27		(1.114)	(1.114)
Tartalékok	28		8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	29		4.559.932	3.747.026
A Társaság részvényeseire jutó tőke			17.391.804	16.578.898
Bérlők által teljesített letétek	30		207.197	19.937
Lízingkötelezettségek	31		298.272	
Kötvénytartozások	32		20.147.849	20.142.052
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	33		-	1.877.521
Halasztott adókötelezettségek	34		310.529	261.542
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			20.963.847	22.301.052
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	35		88.176	1.657.318
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36		26.698	19.103
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	37		261.036	652.551
Kötelezettségek szállítók felé	38		47.756	50.407
Jövedelemadó kötelezettségek			3.607	493
Adó, illeték kötelezettségek	39		40.575	49.963
Passzív elhatárolások	40		4.212	30.507
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			472.060	2.460.342
Kötelezettségek összesen			21.435.907	24.761.394
Tőke és források összesen			38.827.711	41.340.292

A 7-54. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2020.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2019.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3	791.707	539.207
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(245.321)	(38.685)
Közvetlen fedezet		546.386	500.522
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	283.085	220.000
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(426.066)	(354.563)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	1.385	(215)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztése)	8	173.885	-
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	117.340	1.734.687
Ingtalanokon végzett beruházások (Capex)	10	(28.433)	(6.601)
Működési eredmény		667.582	2.093.830
Értécsökkenés és amortizáció	16	(74.517)	(9.049)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	584.377	(93.724)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	(292.574)	(162.145)
Adózás előtti eredmény		884.868	1.828.912
Jövedelemadók	13	(71.962)	(167.704)
Tárgyévi eredmény		812.906	1.661.208
Egyéb átfogó eredmény		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		812.906	1.661.208

A 7-54. oldalakon közölt melléletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. január 1-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	2.085.818	14.917.690
Tárgyévi átfogó eredmény Tárgyévi eredmény				1.661.208	1.661.208
Egyenleg 2019. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	3.747.026	16.578.898
Egyenleg 2020. január 1-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	3.747.026	16.578.898
Tárgyévi átfogó eredmény Tárgyévi eredmény				812.906	812.906
Egyenleg 2020. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	4.559.932	17.391.804

A 7-54. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash- Flow adatok ezer forintban	Jegyzet	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény		884.868	1.828.913
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	(117.340)	(1.734.687)
Értékcsökkenés	16	74.517	9.049
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	8	(173.885)	-
Értékvesztés visszairása	11	(270.940)	
Kamatbevételek	12	(503.025)	(128.436)
Kamatráfordítások	12	795.599	290.581
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	20	(51.622)	(91.341)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	39	(199.340)	428.343
Fizetett nyereségadó		(71.962)	(21.359)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		366.870	581.063
Részesedések megszerzése	7	(2.542.596)	(1.471.529)
Részesedések értékesítése	7	3.767.041	-
Jövedelemtermelő ingatlanok értékesítése	12	-	1.253.889
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	16	-	36.109
Tárgyi eszköz beszerzések	16	(78.185)	-
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	22	(8.697.932)	(8.125.472)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(7.551.672)	(8.307.003)
Kötvény kibocsátása	32	-	20.142.052
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	32	-	-
Hitelek, lízingek, kölcsönök visszafizetése	35	(3.446.662)	(811.026)
Hitelek, lízing, kölcsönök felvétele	35	-	-
Saját részvényvásárlás	27	-	-
Saját részvény kibocsátás	27	-	-
Kamatráfordítások	12	(795.599)	(290.581)
Kamat bevételek	12	503.025	128.436
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(3.703.088)	19.168.881
Pénzeszközök változása	25	(10.924.038)	11.442.941
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	23	11.445.732	2.791
Pénzeszközök az év végén	23	521.694	11.445.732

A 7-54. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. („Társaság”) 2009. december 1. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 7-én a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámra jegyezte be. 2011. május 19-én, átalakulás során, a Rotux Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045553) beolvadt az Appeninn Nyrt. társaságba.

A Csoport székhelye 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2020. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés(%)
Avellino Zrt.	11,369,141	24%
Zinventive Zrt.	8,684,268	18.33%
OTP Ingatlanbefektetési Alap1	2,410,372	5.09%
Saját részvény	1,848	0.0039%
Közkézhányad	24,905,790	52.58%
Összesen:	47,371,419	100.00%

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A pénzügyi kimutatások a Társaság menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2021. április 8-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Testülete (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok ezer forintban értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi ezer forint összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

ii) A beszámoló készítésének alapja

¹ in English: OTP Property Investment Fund

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-én végződő évre vonatkozóan hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi beszámoló magyarázatai a magyar Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételeket is tartalmazza.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális pénzneme a magyar forint.

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

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett devizaárfolyamot alkalmazza.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítjuk át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítjuk át.

2.1.2 Árbevétel

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

A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Társaság várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

Teljesítési kötelezettségek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Társaságnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez

rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Társaság várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Társaság valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

A Társaság bevételeinek főbb elemei:

- Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: A Társaság fő bevételi forrása, amelyet többségében havonta számol el bérlői felé, a bérleti díj szerződésben megállapított mértéke alapján, az IFRS 16 standard előírásaival összhangban.
- Üzemeltetés díjak: A Társaság a bérleti díjon kívül számlázza a bérlők felé. Az üzemeltetési díjak többek között takarítási és biztonsági költségek, kezelési díjak, illetve rezsiköltségek, az IFRS 15 standard előírásaival összhangban.
- Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: A bérleti bevételek operatív lízingből származnak és lineárisan a lízing időtartama alatt kerülnek bevételként elszámolásra az IFRS 16 szerint. A Társaság az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik.

Üzemeltetés bevételei: A Társaság kétféle szerződéssel rendelkezik és ennek megfelelően számolja el bevételeit az IFRS 15 szerint:

- A bérleti szerződéseik egy részében a Társaság ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Társaságon keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Társaság a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket azonos összegben jeleníti meg a pénzügyi kimutatásokban, nettó módon, mivel ezekben a tranzakciókban a Társaság ügynökként jár el.
- Egyéb bérleti szerződéseik esetében a Társaság megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Társaság a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. 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 leányvállalatok kontrollált eszközei. A Társaság kontrollált eszközeinek használati jogát teremti meg a bérlők részére, a bérlők ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevétel alapon térítik meg a Társaság részére. A Társaság a berendezésekhez használt, 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 bevételének és

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

A Társaság pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

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 Társasághoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.3 Tőkebefektetések értékelése

A gazdálkodónak az egyedi pénzügyi kimutatásokban a befektetések értékelése és bemutatására három lehetőség közül van választási lehetősége.

- bekerülési érték,
- az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard szerint valós értéken,
- vagy az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban ismertett tőke módszerrel történő elszámolása között.

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

A Társaság a bekerülési érték modellt alkalmazza.

Az értékvesztés számítása során meg kell becsülni a pénztermelő egységek megtérülő értékét. A használati érték általában a várható, diszkontált jövőbeni cash-flow-k alapján kerül meghatározásra.

A leányvállalatban lévő részesedésre vonatkozóan értékvesztés tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele felmerül, meg kell állapítani a részesedés megtérülő értékét és össze kell hasonlítani a részesedés nettó értékével. Amennyiben a részesedés megtérülő értéke jelentősen vagy tartósan alacsonyabb a nettó értékénél, értékvesztést kell elszámolni.

Az egyedi pénzügyi kimutatásait az IFRS-ek szerint összeállító gazdálkodó a leányvállalatok (befektetések) értékét a befektetések tőke értékéhez mérve teszteli. A Társaság a

leányvállalatok nettó tőke értékét piaci értéknek tekinti. A leányvállalatok meghatározó (sokszor egyetlen lényeges eszköze) az IAS 40 szerinti befektetési célú eszköz, amely értékét a piaci árak és hozamok változásaihoz igazított áron kerül nyilvántartásra. A leányvállalatok egyéb további befektetett eszközei nem jelentősek (tárgyi eszközök), a követelések és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vannak nyilvántartva, az idegen devizás tételek fordulónapra átértékeltek. Amennyiben a befektetések tőke értéke a gazdálkodónál nyilvántartott értéket nem éri el, akkor a Társaság az érintett befektetésre értékvesztést számol el. Amennyiben a jövőbeni várakozások szerinti és a múltbeli tőkeértékek eltérése válik megbízhatóan becsülhetővé a menedzsment jövőbeni tervezett szerződése miatt, akkor a befektetésekre vonatkozó befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelési alapját képezi.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. A 100 eFt egyedi bekerülési értékű eszközök egyösszezen leírásra kerülnek. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

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

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

2.1.5 Befektetési célú ingatlanok

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

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

A befektetési célú ingatlanok értékeléséhez kapcsolódó valós érték meghatározásánál alkalmazott szempontok a 2.3. pontban találhatóak.

2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.7 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.8 Pénzügyi eszközök

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

A Társaság pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

Amortizált bekerülési érték

Azokat a pénzügyi eszközöket kell amortizálni bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték eredménnyel szemben

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

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

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

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

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

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

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A követelések értékvesztésénél az egyszerűsített értékvesztés modellt alkalmazza a Társaság. Értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetéseképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Társaság nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

2.1.9 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVTPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg. A Társaság nem élt az FVTPL értékelés alkalmazásával.

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

2.1.10 Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak várhatóan ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

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

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

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

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

2.1.11 Jövedelemadók

A jövedelem adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési törvény rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Társaság a társasági adót és a helyi iparüzési adót jövedelemadóként azonosította, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

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

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

Minden mérleg fordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan

megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el.

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

2.1.12 Lízing

Társaság, mint lízingbevevő

Egy szerződés akkor lízingszerződés (vagy tartalmaz lízinget), ha a szerződés értelmében egy mögöttes eszköz használatának irányítási jogát biztosítja adott időszakra, ellenérték fejében. Az IFRS 16 tartalmaz a lízingbevevők számára megjelenítési kivételeket rövidtávú lízingek és kisértékű eszközök lízingjei esetében. A Társaság döntése szerint, a rövid távú megjelenítési kivételeket alkalmazza a lízingszerződésekre. Az ilyen, nagyon rövid távú lízingek és az ezekhez kapcsolódó eszköz kategóriák költségként történő elszámolása felmerülésükkor történik.

A lízing futamidejének kezdőnapkori állapotra történő becslése arra az időszakra vonatkozik, ameddig a Társaság az eredetileg megállapodott feltételek mellett, ésszerű bizonyossággal fenntartja a szerződést. Az induláskori lízingidőszak megállapítása a lízing kezdőnapján történik. A lízingidőszak meghatározásánál, kétség esetén mindig a lehető legrövidebb ésszerű, indokolható lízingidőszakot kell alkalmazni. A lízingidőszak megállapítása lényegében vezetői döntés kérdése, és a Társaság általában eszközcsoport szintű becsléseket vagy feltételezéseket használ (különösen opciók és határozatlan idejű megállapodások tekintetében).

A lízing induló dátuma az a nap, amelyen a lízingbeadó egy meghatározott eszközt (pl. a lízing tárgyát képező ingatlant, gépeket vagy berendezéseket) a lízingbevevő rendelkezésére bocsátja használat céljából. Az induló napon megkezdődik a lízing időszaka és megtörténik a lízing kötelezettség és a használatijog-eszköz megjelenítése. Annak megállapításához, hogy a lízingbevevő ésszerűen biztos-e abban, hogy hívja-e a lízing hosszabbítására vonatkozó opcióját vagy nem hívja le a lízing felmondására szóló opcióját, a lízingbevevők és lízingbeadók minden olyan lényeges ténytet és körülményt figyelembe vesznek, melyek a lízingbevevő számára gazdasági érdekeltséget teremthetnek, és amelyek alapot szolgáltatnak arra, hogy hívja a lízing hosszabbítási opciót vagy ne léptesse érvénybe a lízing felmondás opciót.

A lízingfizetések meghatározása mind a lízingbevevő, mind a lízingbeadó tekintetében azonos. A lízingfizetések olyan kifizetések, amelyeket a lízingbevevő a lízingbeadó felé teljesít, egy meghatározott eszköz használati jogának fejében, a lízingidőszak alatt.

A lízing módosítása a lízing hatókörének vagy a lízing ellenértékének olyan változása, ami nem szerepelt az eredeti lízingfeltételek között (például egy vagy több mögöttes eszköz használati jogának hozzáadása vagy felmondása, vagy a szerződéses lízingidőszak meghosszabbítása, illetve rövidítése). A módosítás származhat csak az ellenérték változásából is. A módosítás hatálybalépésének napja az a dátum, amikor mindkét fél elfogadja a lízingmódosítást.

A lízingbevevő a lízing módosítást különálló lízingként szerepelteti, amennyiben az alábbi két feltétel mindegyike teljesül: a módosítás bővíti a lízing hatókörét egy vagy több mögöttes eszköz használati jogának hozzáadásával, és a lízing ellenértéke emelkedik egy, a hatókör bővülés egyedi árának megfelelő, összeggel, illetve az egyedi ár bármilyen, megfelelő kiigazításával, a konkrét szerződés feltételei szerint. Ha ezek a feltételek fennállnak, a módosítás új lízingnek minősül, amely elkülönül az eredeti lízingtől. Az egy vagy több további eszköz használati jogáról szóló megállapodás külön lízingként (vagy lízingekként) kerül(nek) könyvelésre, amely(ek)re nézve, az eredeti lízingtől függetlenül az IFRS 16 követelményei az irányadóak.

Amikor a lízingügylet módosul, a felülvizsgált lízingdíjak diszkontálása mindig egy felülvizsgált diszkont kamatláb alkalmazásával történik.

A Társaság döntése szerint a használati jog-eszköz külön soron kerül kimutatásra a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

Allízingek

Az allízing egy olyan tranzakció, amelynél egy mögöttes eszközt a lízingbevevő (közbenső lízingbeadóként) tovább ad bérbe egy harmadik félnek, miközben a lízingbeadó és lízingbevevő között fennálló lízingügylet ("főlízing") érvényben marad. Az allízingeket a Társaság, mint közbenső lízingbeadó, pénzügyi vagy operatív lízingként minősíti, hasonlóan ahhoz, ahogyan bármely más lízing esetében eljár, az IFRS 16.61 alapján. Az allízing kezdőnapján, ha a Társaság nem tudja egyértelműen meghatározni az allízing implicit kamatlábát, az allízing könyvelésénél a fő lízingre alkalmazott diszkont kamatláb kerül használatra, ami kiigazításra kerül minden, az allízinggel kapcsolatos közvetlen költséggel.

Társaság, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A pénzügyi lízing egy olyan ügylet, amely egy mögöttes eszköz birtoklásával járó lényegében összes kockázatot és előnyt átruházza a lízingbevevőre. A pénzügyi lízing jellegét tekintve hasonlít egy eszköz értékesítésének finanszírozásához. A pénzügyi kimutatásokban történő elszámolása nem a tranzakció jogi formájából indul ki, hanem annak valós gazdasági tartalmából (azaz, mintha a mögöttes eszközt a lízingbeadó eladná a lízingbevevőnek).

Operatív lízing

Az operatív lízing egy olyan tranzakció, amellyel nem kerül átruházásra a mögöttes eszköz birtoklásával járó lényegében összes kockázat és előny. Ez általában egy egyszerű, rövidtávú bérleti konstrukció (operatív lízing), ahol a befolyó bérleti díj az eredménykimutatásban jelenik meg, és elsődleges mérleghatása összefüggésben van a lízingfizetések ütemezésével.

2.1.13 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem 2020. december 31-ére, sem pedig 2019. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.14 Bérlok által teljesített letétek

A bérloktól kapott letétek kezdeti valós értékükön kerülnek elszámolásra, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre. Azok a bérloki letétek melyek éven túli bérleti szerződésekhez kapcsolódnak a hosszú lejáratú kötelezettségek között jelennek meg, a fennmaradó bérloki letétek az egyéb kötelezettségek között kerülnek kimutatásra az egyedi pénzügyi helyzet kimutatásban.

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2020. december 31-éig hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

Koncepcionális Keretelvekre történő hivatkozások módosítása (hatályos 2020. január 1-től)
Az IFRS standardokban és értelmezésekben lévő hivatkozások módosításra kerültek az új Koncepcionális Keretelvekhez. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IAS 1 és IAS 8 standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től)

A standard változások tisztázták a lényegesség fogalmát. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IFRS 9 és IFRS 7 standardok módosítása (hatályos 2020. január 1-től)

Benchmark Kamatláb Reform eredménye a standardok módosítása. A fedezeti elszámolás követelményeire gyakorlati útmutatás, amelyek kötelezőek a benchmark kamatláb reform által érintett valamennyi fedezeti ügyletre. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től)

A standard változás az üzleti tevékenység fogalmában bekövetkező változásokat tisztázza, hogy üzleti tevékenység vagy eszközök csoportja került megvásárlásra. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IFRS 16 Lízing standard módosítása (hatályos 2020. június 1-től)

A standard módosítás a COVID 19-el kapcsolatos bérleti szerződés engedmények kezelését tisztázza, hogy az engedmények ne lízing módosításként kerüljenek figyelembe vételre, hanem úgy számolják el ezeket a bérleti engedményeket, mintha azok nem lízingmódosítások lennének. A Társaság alkalmazta a módosítást a 2020. december 31-i fordulónappal végződő évre vonatkozóan, és a módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

A fent említett standardok és módosítások várhatóan nem voltak jelentős hatással a Társaság eredményére.

2020-ban a Társaság alkalmazza az összes, 2020. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

2.3.1 Ingatlanok besorolása

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

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

2.3.2 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 Társaság által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján került megállapításra. Az értékelési alapelvek és a felhasznált paraméterek a 15. jegyzetben találhatóak.

Az IFRS 13 “Valós értéken történő értékelés” létrehoz egy valósérték-hierarchiát a valós értéken történő értékelés és a kapcsolódó közzétételek következetességének és összehasonlíthatóságának növelése érdekében. A hierarchia három szintben kategorizálja a valós érték meghatározására használt értékelési módszerek inputjait. A valósérték-hierarchia a legnagyobb jelentőséget az azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain meglévő jegyzett (nem módosított) áraknak tulajdonítja, a legkisebbet pedig a nem megfigyelhető inputoknak. A valós értéken történő értékelés célja az, hogy megbecsüljék azt az árat, amelyen az eszköz értékesítésére vagy a kötelezettség átruházására irányuló szabályos ügylet végbemenne a piaci szereplők között, az értékelés időpontjában, a fennálló piaci feltételek mellett. Valamennyi befektetési célú ingatlan a valós érték hierarchia 2. vagy 3. szintjébe van besorolva

2.3.3 Értékcsökkenés és amortizáció

Az ingatlanok, gépek és berendezések, eszköz használati jogok, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Társaság a 2020. december 31-ével végződő évre 74.517 eFt, a 2019. december 31-ével végződő évre 9.049 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becslött hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

A Társaság tevékenysége saját tulajdonú ingatlan bérbeadás és üzemeltetés, valamint vagyongezelés és vállalat menedzsmentre terjed ki.

Az ingatlan bérbeadási és üzemeltetési tevékenység végzéséhez a Társaság ingatlanjai Magyarország területén találhatóak, Kecskemét és Budapest városokban.

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2020. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-re végződő üzleti évben	2019.12.31-re végződő üzleti évben
Éven belüli	48 000	
1-5 éven belüli	34 307	82 307
5 éven túli	544 718	540 957
Összesen	627 025	623 264

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Iroda bérbeadás	749.252	492.185
Parkoló bérbeadás	35.269	37.112
Raktár bérbeadás	-	9.895
Székhelyszolgáltatás bevétele	-	15
Egyéb	7.186	-
Összesen	791.707	539.207

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

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

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Építményadó, telekadó	(24.342)	(26.616)
Eszköz használati jog kivezetése	(182.537)	-
Víz, Gáz, áram	(1.806)	(191)
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(15.828)	(179)

Biztosítási díj	(8.946)	(11.741)
Hirdetés, reklám	(11.631)	-
Egyéb	(231)	42
Összesen	<u>(245.321)</u>	<u>(38.685)</u>

5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	3.658	5.000
Appenninn-Bp1047 Zrt.	6.446	5.000
Appenninn E-Office Zrt.	156.017	100.000
Appenninn Üzemeltető Zrt.	25.104	35.000
Bertex Kft.	27.347	5.000
Curlington Kft.	1.200	1.000
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	8.628	5.000
Felhévíz-Appen Kft.	1.876	5.000
Appenninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	1.200	1.000
APPEN-Retail Kft.	7.503	5.000
Sectura Ingatlankezelő Kft.	1.200	1.000
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	-	5.000
Appenninn A59 Kft.	-	10.000
Appenninn Project-EGRV Kft.	1.200	1.000
Appenninn Project-MSKC Kft.	6.621	10.000
Appenninn BLT Kft.	1.200	1.000
PRO-MOT Hungária Kft.	29.182	25.000
Alagút Investment Kft.	4.703	-
Összesen	<u>283.085</u>	<u>220.000</u>

6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Bankköltség	(3.052)	(2.191)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd	(160.367)	(102.530)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(63.317)	(104.580)
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(10.229)	(8.193)
Bérleti díjak, irodaszerek	(3.405)	(19.737)

Felelősségbiztosítás	(1.359)	(1.569)
Hatósági díjak, illetékek	(13.539)	(62)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(5.927)	(336)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(163.501)	(107.110)
Egyéb	(1.370)	(8.255)
Összesen	<u>(426.066)</u>	<u>(354.563)</u>

7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződjű üzleti évre	2019.12.31-én végződjű üzleti évre
Egyéb kis összegű költségtérítések	4.789	(154)
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	(3.404)	(61)
Összesen	<u>1.385</u>	<u>(215)</u>

8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződjű üzleti évre	2019.12.31-én végződjű üzleti évre
Appeninn 105 Realty Project Kft. -100% üzletrész értékesítése	(175.817)	-
Appeninn A59 Kft. – 100% üzletrész értékesítése	308.593	-
Solumn-Invest Kft. – 25% üzletrész értékesítése	40.343	-
Appeninn Hegyvidék Kft. – 75% üzletrész értékesítése	766	-
Összesen	<u>173.885</u>	<u>-</u>

9. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

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

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződjű üzleti évre	2019.12.31-én végződjű üzleti évre
--------------------	--	--

6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	208.005	244.120
1082 Budapest, Üllői út 48.	(90.665)	1.490.567
Valós érték változások összesen	117.340	1.734.687

A Társaság minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Társaság által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2014-2020 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest, továbbiakban JLL Kft.) volt. A JLL Kft. készített elemzés az alábbiak szerinti:

- a használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek
- a JLL Kft. által készített értékbecslésben szereplő Piaci Értékből levezethető fajlagos értékek, megegyeztek a Robertson Hungary Kft. által az egyes ingatlanokra számolt értékével és az értékek az értékelési értékintervallumokon belülre estek
- alkalmazott bérleti díjak megfelelnek az aktuális piaci bérleti díjaknak
- az egyes ingatlanok befektetői „hozamelvárás” - Tőkésítési Ráta és Diszkont Ráta értékbecslésben szereplő Ráták összhangban vannak az egyes ingatlan-típusokra, az elmúlt 12 hónapban megvalósult befektetési üzletkötésekről nyilvánosan megjelent adatokkal.

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

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

A piaci módszer megközelítésre alapuló értékelésekben 2020 és 2019-ben használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az értékelési módszerek 2019-2020 viszonylatában változatlanok maradtak. Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

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

Szenzitivitás vizsgálat:

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

Mivel a Társaság jövedelemtermelő ingatlanainak értéke elsősorban EUR-ban kerül meghatározásra, így a szenzitivitás vizsgálat is EUR-ban került elvégzésre.

adatok EUR-ban

	2020	2019
+5%	25.620.000	27.090.000
-5%	23.180.000	24.510.000

2020												
Ssz.		típus	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzalog
							Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,				
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3.900.000	4.100.000	4.100.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.895.000	4.305.000	11,50%	van
12	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	21.600.000	20.300.000	20.300.000	DCF modell			19.285.000	21.315.000		van
			24.400.000									

2019												
Ssz.		típus	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzalog
							Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,				
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3.700.000	3.900.000	3.900.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.705.000	4.095.000	11,50%	van
12	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	21.900.000	22.700.000	22.700.000	DCF modell			20.805.000	22.995.000		van
			30.500.000									

10. Ingatlanokon végzett beruházások

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Ingyatlanokon végzett beruházások	(28.433)	(6.601)
Összesen	<u>(28.433)</u>	<u>(6.601)</u>

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

11. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	(31.691)	(164.466)
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	410.552	70.742
Leányvállalatok értékvesztésének visszairása	270.940	-
Leányvállalatok értékvesztése	(65.424)	-
Összesen	<u>584.377</u>	<u>(93.724)</u>

12. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Kapcsolt vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):		
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	5.690	2.095
Appenninn-Bp1047 Zrt.	697	451
Appenninn E-Office Zrt.	129.173	17.463
Appenninn Üzemeltető Zrt.	(414)	(767)
Bertex Kft.	80.505	-
Bertex Kft.	(365)	(3.192)
Curlington Kft.	6.023	11.721
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	10.037	13.222
Felhévíz-Appen Kft.	2.657	4.085
Felhévíz-Appen Kft.	(180)	-
APPEN-Retail Kft.	(495)	(459)
Sectura Ingatlankezelő Kft.	84	81
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	261	492
Appenninn A59 Kft.	(1.125)	(2.721)
Appenninn Project-BTBG Kft.	-	427
Appenninn Project-EGRV Kft.	1.561	3.344
Appenninn Project-MSKC Kft.	18.232	17.945
Appenninn BLT Kft.	132.261	56.863
Appenninn Hegyvidék Kft.	(5.652)	(6.683)
PRO-MOT Hungária Kft.	633	246
Alagút-Investment Kft.	4.973	-
Solum Invest Kft.	3.037	-
Dreamland Holding Zrt.	95.645	-
Egyéb társaságoktól kapott (fizetett) kamatok:		
Konzum PE Magántőkealap	(23.479)	(144.425)
Banki kamatok	(10.388)	(58.157)
Vállalkozóktól kapott kamat	-	1
Saját kibocsátású kötvény kamatok	(705.797)	(74.177)
Lízingkamat	(36.148)	-
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(292.574)	(162.145)
Kapott kamatok összesen	491.469	128.436
Fizetett kamatok összesen	(784.043)	(290.581)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(292.574)	(162.145)

13. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(5.833)	(6.424)
Halasztott adó	(48.988)	(146.345)
Iparűzési adó	(17.141)	(14.935)
Összesen	<u>(71.962)</u>	<u>(167.704)</u>

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2025-ig használható fel a társasági adó törvény szerint.

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2020. december 31-én 676.158 ezer forint, míg 2019. december 31-én 955.826 ezer forint.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	884.868	1.828.913
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(79.638)	(164.602)
Iparűzési adó	(17.141)	(14.935)
Állandó különbségek	24.817	11.833
Jövedelemadók összesen	<u>(71.962)</u>	<u>(167.704)</u>

Alkalmazott adó mértékek	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	9%

A számviteli nyereség alapján számított és a tényleges adófizetési kötelezettség közötti különbség számszerű levezetését az alábbi táblázat mutatja be:

	adatok eFt-ban
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	884.868
Iparüzési adó átsorolása adóalapba	(17.141)
Értékcsökkenés elszámolása IAS 40 alatt értékelt eszközökre	(121.755)
IAS 40 szerinti valós értékelés hatása	(88.907)
Ki nem vett szabadságok elszámolása	1.015
Kötvény amortizált bekerülési értéke	5.797
Lízing	(13.641)
Egyéb módosítások	(4)
Korrigált adózás előtti eredmény	677.514
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	205.604
Bejelentett részesedés értékesítésének árfolyamnyeresége	308.593
Adomány	111
Veszteségelhatárolás felhasználása	206.945
Adóalap csökkentő tételek	721.254
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	125.140
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	65.424
Elengedett követelés	5
Jogerős határozatban megállapított bírság	1.000
Bejelentett részesedés kivezetésének árfolyamvesztesége	59.114
Adóalap növelő tételek	250.683
Társasági adó szerinti adóalap	206.943
Elvárt adó	
bevételek összesen	2.547.149
Jövedelem (nyereség) minimum szerinti adóalap 2%	4.584
Adó (9%)	18.625
Pénzügyi kamat kedvezmény (számított adó 70%)	(12.792)
Társasági adó	5.833

14. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2020.12.31-én végződjű üzleti évre	2019.12.31-én végződjű üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	812.906	1.661.208
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.327.109	47.327.109
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)	17,18	35,1

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2020-ban, sem 2019-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

15. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződjű üzleti évre	2019.12.31.-én végződjű üzleti évre
Nyitó érték	8.791.832	8.311.034
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.502.804	6.012.237
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.289.028	1.044.908
1062 Budapest, Andrássy út 105.	-	1.253.889
<i>éves változások:</i>		
Apportként átvett/átadott ingatlanok	-	(1.253.889)
1062 Budapest, Andrássy út 105.	-	(1.253.889)
Valós érték változások	117.340	1.734.687
1082 Budapest, Üllői út 48.	(90.665)	1.490.567
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	208.005	244.120
Záró érték	8.909.172	8.791.832
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.412.139	7.502.804
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.497.033	1.289.028

16. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök között a Társaság berendezési és irodai eszközöket tartja nyilván.

adatok ezer Ft-ban	Összesen
Bruttó érték	
2018. december 31-én	60.813
Növekedés és átsorolás	5.235
Csökkenés és átsorolás	(51.653)
2019. december 31-én	14.395
Növekedés és átsorolás	7.051
Csökkenés és átsorolás	-
<u>2020. december 31-én</u>	<u>21.446</u>
Halmozott értékcsökkenés	
2018. december 31-én	10.271
Éves leírás	9.049
Csökkenés	(10.308)
2019. december 31-én	9.012
Éves leírás	3.384
Csökkenés	
<u>2020. december 31-én</u>	<u>12.396</u>
Nettó könyv szerinti érték	
2018. december 31-én	50.542
2019. december 31-én	5.383
2020. december 31-én	9.050

17. Eszköz használati jog

2020-ban a Társaság ingatlanbérleti szerződést kötött, melyből keletkezett eszköz használati jog kimutatásra került. A Társaság a bérelt ingatlanra vonatkozóan allízing szerződést kötött, melyet pénzügyi lízingként azonosított be, így a kapcsolódó eszköz használati jog kivezetésre került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16.

adatok EUR-ban	Ingatlan bérlet
Bruttó érték	
2018. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
2019. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	426.798
Csökkenés és átsorolás	(216.027)
<u>2020. december 31-én</u>	<u>210.771</u>
Halmazott értékcsökkenés	
2018. december 31-én	-
Éves leírás	
Csökkenés	
2019. december 31-én	-
Éves leírás	71.133
Csökkenés	
<u>2020. december 31-én</u>	<u>71.133</u>
Nettó könyv szerinti érték	
2018. december 31-én	-
2019. december 31-én	-
2020. december 31-én	<u><u>139.638</u></u>

18. Kapcsolt lízingkövetelések

A Társaság az általa bérelt ingatlanra vonatkozóan allízing szerződést kötött, melyet pénzügyi lízingként azonosított be, így a kapcsolódó eszköz használati jog kivezetésre került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16.

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Járó Lízingdíjak minimális értéke		-
2021-ben	58.431	
2022-ben	58.431	
2023-ban	58.431	
2024-ben	58.431	
2025-ben	9.738	
Minimális lízingdíjak összesen	243.462	-
Lízingkamat	(10.294)	
Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen	233.168	-
Ebből rövid lejáratú	52.288	
Ebből hosszú lejáratú	180.880	

19. Részesedések

adatok ezer forintban	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2020	Tulajdoni hányad 2019
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	171.366	166.366	100%	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	30.508	30.508	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	5.256.668	5.256.668	100%	100%
Appeninn Üzemeltető Zrt.	5.000	-	100%	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	212.062	212.062	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	44.096	44.096	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	434.169	173.230	100%	100%
Appeninn A59 Kft.	-	2.212.170	-	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	930	3.000	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Appeninn BLT Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Appeninn 105 Realty Project Kft.	-	1.291.327	-	100%
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	43.967	183.202	25%	100%
Dreamland Holding Zrt.	1.550.000	-	75%	-
Solumn-Invest Kft.	536.842	-	51%	-
Alagút Investment Kft.	392.400	-	100%	-
Sectura Ingatlankezelő Kft.	115.000	-	100%	-
Részesedések összesen	8.799.008	9.578.629		

Halmazott értékvesztés összege:

adatok ezer Ft-ban	Összesen
2018. december 31-én	270.939
Növekedés	-
2019. december 31-én	270.939
Visszavezetés	(270.939)
Értékvesztés képzése	65.423
2020. december 31-én	65.423

A halmazott értékvesztés 5.000 eFt az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt., 5.000 eFt az Appeninn Üzemeltető Zrt. részesedésére került elszámolásra, valamint 260.939 eFt a Szent László téri Szolgáltatóház Kft-ben való részesedésre. 2020-ban az Appeninn Project-EGRV Kft-ben való részesedésre 65.423 eFt értékvesztés került elszámolásra. A többi leányvállalatokban való részesedéseket a Társaság megvizsgálta és nem talált értékvesztésre utaló jelet 2020. december 31-én. A korábban elszámolt értékvesztések a leányvállalatok javuló jövedelmezőségi és vagyoni helyzetére valót tekintettel visszavezetésre kerültek.

A Társaság 2019 végén megvásárolta követelés beszámítás fejében az Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. 100%-os üzletrészt a Curlington Ingatlanfejlesztési Kft-től.

A Társaság 2020 során az Appeninn Project-EGRV Kft-ben tőkét emelt.

2020-ban az Appeninn A59 Kft. és Appeninn 105 Realty Project Kft. üzletrészek értékesítésre kerültek.

2020 során az Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.-ben való 75%-os üzletrész értékesítésre került.

A Társaság 2020. január 9-én megszerezte a Solumn-Invest Kft. 76%-os üzletrészt, melyből 2020 első félévében értékesített 25%-os üzletrészt. A Társaság 2020. júniusában megszerezte a Dreamland Holding Zrt. 75%-os részvénycsomagját, az Alagút Investment Kft. 100%-os üzletrészt, valamint a Sectura Ingatlankezelő Kft. 100%-os üzletrészt, mely utóbbi egy csoporton belüli tranzakció volt.

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2020	2019	
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
PRO-MOT Hungária Kft.	Appeninn BLT Kft.	74,99%	74,99 %	1062 Budapest, Andrássy út 59.
DLHG Invest Kft.	Dreamland Holding Zrt.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Szántód Balaland Family Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Tokaj Csurgó Völgy Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
SZRH Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
TATK Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.

20. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések bruttó értéke	39.704	87.605
Értékvesztés (Mikepércsi út 132 Kft.)	(4.512)	(4.512)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>35.192</u>	<u>83.093</u>

A Társaság a vevő értékvesztéseket az elvárt veszteség modell kialakításával végezte. Az elvárt veszteségeket az elmúlt két év tapasztalatainak átlagából számítottuk.

21. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Adókövetelések	5.394	6.978
Kaució	15.040	15.040
Engedményezéssel kapcsolatos követelés	35.155	-
Pénzügyi lízing követelés rövid lejáratú része	52.288	-
Egyéb	4.793	3.239
Összesen	<u>112.670</u>	<u>25.257</u>

22. Kapcsolt felekkel szembeni követelések

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések a számlázott holding díjból, kamatból és tőkekövetelésből, valamint a leányvállalatokkal szembeni osztalék és egyéb követelésekből állnak.

A Társaság a felvásárolt leányvállalatok korábbi tulajdonosaival szemben fennálló kötelezettségeit a kötelezettség nyilvántartási értéke alatti értéken szerezte meg. A bemutatott értékek a követelés bekerülési értékének és a kötelezettnél (leányvállalatnál) fennálló kötelezettségen nyilvántartott értékek különbségei, amelyek a Társaságnál bekerülési érték diszkontként nyilvántartott értékek. 2020-ban a diszkontértékek az értékesítésük miatt visszavezetésre kerültek.

adatok ezer forintban	Vevő-, kölcsön és kamatkövetelések	
	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	89.167	41.146
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	41.077	93.998
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	2.577.006	20.604
Appeninn E-Office Zrt.	3.611.061	3.868.970
Felhévíz-Appen Kft.	-	141.166
APPEN-Retail Kft.	2.117	13.970
Sectura Ingatlankezelő Kft.	12.787	11.430
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	124.326	339.384
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	-	25.690
Curlington Kft.	38.254	22.761
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	-	21.590
Appeninn Üzemeltető Zrt.	25.000	88.900
Appeninn Project-EGRV Kft.	63.500	60.734
Appeninn Project-MSKC Kft.	519.620	565.997
PRO-MOT Hungária Kft.	-	54.497
Appeninn BLT Kft.	5.833.933	5.954.542
Appeninn 105 Realty Project Kft.	-	1.752
Alagút Investment Kft.	5.292	-
Solumn-Invest Kft.	201.037	-
Dreamland Holding Zrt.	6.880.886	-
Kapcsolt követelések összesen	20.025.063	11.327.131

23. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Mikepércsi út 132 Kft.	21.788	21.788
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(21.788)	(21.788)
Hattyúház Társasház Közösség	2.247	2.247
Összesen	2.247	2.247

24. Elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	74.227	4
Költségek aktív időbeli elhatárolása	18.871	80.984
Összesen	93.098	80.988

25. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Pénztár	89	35
Bankszámlapénz HUF	388.439	1.445.474
Bankszámlapénz EUR	133.166	223
Rövid lejáratra lekötött betétek	-	10.000.000
Összesen	521.694	11.445.732

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 kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1118 Budapest Kelenhegyi út 43.
Forgalomban tartott részvények száma 2020.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2019.12.31. (darab)	47.371.419

adatok ezer forintban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
-----------------------	--	--

Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

A Társaság jegyzett tőkéje 4.737.142 ezer HUF, amely 47.371.419 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll.

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

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

27. Visszavásárolt saját részvények

	2020.12.31.-én végződő üzleti évre		2019.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	1.114	1.848	1.114	1.848
Saját részvény vásárlása	-	-	-	-
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	-	-	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-	-	-
Záró érték	1.114	1.848	1.114	1.848

28. Tartalékok

	2020.12.31.-én végződő üzleti évre			2019.12.31.-én végződő üzleti évre		
	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)
Nyitó	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171
Átsorolás eredménytartalékból						
Záró egyenleg december 31-én:	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171

29. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban

	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	3.747.026	2.085.818
Tárgyévi eredmény	825.320	1.661.208
Saját részvény elidegenítése	-	-
Záró érték	4.572.346	3.747.026

Saját tőke megfeleltetési tábla:

Az alábbi, a Magyarországon hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Szt.”) 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a Szt. 114/B. § (4) a) pontja szerint meghatározott saját tőke összetevőinek és az EU IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti saját tőke összetevőinek a Szt. szerinti saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

adatok ezer forintban	2020. december 31.
Jegyzett tőke	4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)
Tőketartalék	8.095.844
Tartalékok	
Eredménytartalék	4.559.932
Értékelési tartalék	-
Lekötött tartalék	-
Adózott eredmény	-
114/B. (4) a) IFRS-ek szerinti saját tőke	17.391.804
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	4.737.142
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)	(1.114)
114/B. (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	4.736.028
114/B. (4) c) Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	8.095.844
114/B. (4) d) Tőketartalék	8.095.844
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség	3.747.026
114/B. (4) e) Eredménytartalék	3.747.026
114/B. (4) h) Lekötött tartalék	-

Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő tárgyévi nyereség	812.906
114/B. (4) g) Tárgyévi nyereség/ veszteség	812.906

<i>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék</i>	
IFRS eredménytartalék	4.559.932
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	(4.023.744)
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	362.137
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	898.325

30. Bérlok által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérlok letétei	207.197	19.937
Összesen	207.197	19.937

A Társaság a bérlok által befizetett óvadékok összegét tartja itt nyilván.

31. Lízingkötelezettségek

A Társaság 2020. március 16-án ingatlanbérleti szerződést kötött, melyhez kapcsolódó eszköz használati jog és lízingkötelezettség a mérlegbe felvételre került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16.

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Fizetendő Lízingdíjak minimális értéke		-
2021-ben	98.534	
2022-ben	98.534	
2023-ban	98.534	
2024-ben	98.534	
2025-ben	16.422	
Minimális lízingdíjak összesen	410.558	-
Lízingkamat	(24.110)	-
Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen	386.448	-
Ebből rövid lejáratú	88.176	-
Ebből hosszú lejáratú	298.272	-

32. Saját kibocsátású kötvénytartozások

2019. november 22-én a Társaság a Magyar Nemzeti Bank által elindított Növekedési Kötvényprogramon keresztül 20.000.000 eFt kötvényt bocsátott ki, melyet árfolyamnyereséggel, további 108.113 eFt értékben jegyezték le. A kötvény ellenértéke a Társaság részére kifizetésre került. A kötvény lejáratának napja 2029. november 22., amikor a kötvény tőke összege (20.000.000 eFt) egy összegben fizetendő. A kötvény után évi fix 3,5%-os kamat fizetendő. A kötvény amortizált bekerülési értéken került nyilvántartásra, az effektív kamatláb 3,459%.

33. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói-, kölcsön és kamatkötelezettségek	
	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	20	259.987
Appeninn E-Office Zrt.	13.187	7.813
Felhívás-Appen Kft.	76.043	42.940
APPEN-Retail Kft.	14.497	14.978
Appeninn Üzemeltető Zrt.	3.022	23.094
Appeninn Credit Zrt.	457	457
Appeninn Hegyvidék Kft.	142.406	202.627
Osztaléktartozás	11.404	11.443
Appeninn A59 Kft.	-	89.212
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	261.036	652.551
Konsum PE Magántőkealap	-	1.877.521
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	-	1.877.521

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

34. Halasztott adókötelezettségek

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

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2025-ig használható fel a társasági adó törvény szerint.

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2020.12.31-én 676.158 ezer forint, míg 2019. december 31-én 955.826 ezer forint.

A pénzügyi helyzet kimutatásban szereplő halasztott adó egyenlege 2020. és 2019. december 31-én az alábbi tételekből áll:

adatok ezer forintban	2020				2019			
	Beszámol ó szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámol ó szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	8.909.172	4.796.974	(4.112.198)	(370.098)	8.791.832	4.967.342	(3.824.490)	(344.204)
Vevő és egyéb követelések, eszközök	280.485	284.997	4.512	406	191.091	195.937	4.846	435
Veszteségelhatárolá sból fennálló követelések	-	676.158	676.158	60.855	-	955.826	955.826	86.024
Kötvénytartozás	20.147.849	20.074.795	73.054	6.575	20.142.052	20.181.753	(39.701)	(3.573)
Szállító és egyéb kötelezettségek	47.836	153.331	(105.495)	(10.723)	19.103	21.595	(2.492)	(224)
Nettó halasztott adó pozíció összesen								
Mérlegben halasztott adó követelés				67.836				-
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				378.365				261.542
Nettó halasztott adó pozíció				(310.529)				(261.542)
Változás halasztott adó egyenlegében				(48.987)				(146.345)
Ebből: Eredményben elszámolva				(48.987)				(146.345)

35. Rövid lejáratú hitelek

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Lízingkötelezettség rövid lejáratú része	- 88.176	1.657.318 -
Összesen	88.176	1.657.318

36. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Követelés bekerülési értéke miatti tartozás Building Cleaning Zrt. felé	11.411	11.411
Egyéb	15.287	7.692
Összesen	26.698	19.103

37. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	47.756	50.407
Záró érték	47.756	50.407

38. Adó, illeték kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA fizetési kötelezettség	30.611	48.102
Személyi jellegű - járulék és adó	9.964	1.861
Összesen	40.575	49.963

39. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek passzív időbeli elhatárolása	4.212	15.159
Fizetendő kamatok elhatárolása	-	15.348
Összesen	4.212	30.507

40. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérlegsorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek.

41. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2019. évben, valamint 2020. szeptember 30. napjáig egyaránt évi 300 eFt/fő díjazásban részesültek. Az audit bizottság tagjai 2020. szeptember 30. napjáig további évi 100 eFt/fő díjazásban részesültek. A Társaság 2020. szeptember 30. napján tartott közgyűlése a vezető tisztségviselők részére egységesen 200 eFt/hó összegű megbízási díjat állapított meg juttatásként. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2020 (eHUF/év/fő)	2019 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	750	300
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	100	100

42. Pénzügyi instrumentumok

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

2020.12.31	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések		35.192	
Kapcsolt lízingkövetelések		180.880	
Egyéb rövid lejáratú követelések		112.670	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések		20.025.063	
Rövid lejáratra adott kölcsönök		2.247	
Pénzeszköz egyenértékesek		521.694	
<i>Pénzügyi eszközök</i>	-	<i>20.877.746</i>	-
Pénzügyi kötelezettségek			
Bérlők által teljesített letétek		207.197	
Lízingkötelezettségek		298.272	
Kötvénytartozás		20.147.849	
Kapcsolt kötelezettségek		261.036	
Kötelezettségek szállítók felé		47.756	
<i>Pénzügyi kötelezettségek</i>	-	<i>20.962.110</i>	-
2019.12.31	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések		83.093	
Egyéb rövid lejáratú követelések		25.257	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések		11.327.131	
Rövid lejáratra adott kölcsönök		2.247	
Pénzeszköz egyenértékesek		11.445.732	
<i>Pénzügyi eszközök</i>	-	<i>22.883.460</i>	-
Pénzügyi kötelezettségek			
Hitelek és lízingek		1.657.318	
Bérlők által teljesített letétek		19.937	
Kötvénytartozás		20.142.052	
Kapcsolt kötelezettségek		2.530.072	
Kötelezettségek szállítók felé		50.407	
<i>Pénzügyi kötelezettségek</i>	-	<i>24.399.786</i>	-

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt.

43. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

43.1 Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában).

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

43.2 Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2020. december 31-én és 2019. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	35.192	83.093
Egyéb rövid lejáratú követelések	112.670	25.257
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20.025.063	11.327.131
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.247	2.247
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	521.694	11.445.732
	<u>20.696.866</u>	<u>22.883.460</u>

43.3 Piaci kockázat

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

43.4 Üzleti kockázat

A Társaság 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 kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

43.5 Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitettséget a Társaság számára. A Társaság hitelei után átlagosan 6,40%/

3,19% hitelkamatot fizet. A kamat teher 0,5%-kal való növekménye a Társaság tagvállalataira 106 millió forint kamat terhet jelentene.

43.6 Deviza kockázat

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

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Társaság az alábbi árfolyamokon végezte. A Társaság a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az Átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta. A tranzakciós devizák köre az EUR, az árfolyamkockázat ezen deviza változásainak számszerűsítésével került elvégzésre.

Az árfolyamkockázat kiemelten a Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésében meghatározó, mivel az értékelés EUR alapú, így a devizakockázat elemzésénél az EUR alapú ingatlanértéket vettük figyelembe:

Árfolyamtípus	2020.12.31	Változás EUR	Változás%	2019.12.31
Záró	365,13	34,61	10,47%	330,52
Átlag	351,17	25,82	7,93%	325,35
Záró és Átlag különbség	13,96	8,79	170,10%	5,17
Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	361,4787	-3,6513		93.833
-0,50%	363,30435	-1,82565		46.681
2020.12.31. MNB	365,13		-9.289.449	
+0,5%	366,95565	1,82565		(46.216)
+1%	368,7813	3,6513		(91.975)

43.7 Likviditási kockázat

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

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2020. és 2019. december 31-re vonatkozóan:

APPENINN HOLDING NYRT.
2020. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	35.192			35.192
Egyéb rövid lejáratú követelések	60.382			60.382
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20.025.063	180.880		20.205.943
Egyéb rövid lejáratú követelések	2.247			2.247
Rövid lejáratra adott kölcsönök	93.098			93.098
Pénzeszköz egyenértékesek	521.694			521.694
<i>Pénzügyi eszközök</i>	<i>20.737.676</i>	<i>180.880</i>		<i>20.918.556</i>
Kapcsolt kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	88.176	298.272		386.448
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26.698			26.698
Kötelezettségek szállítók felé	47.756			47.756
Saját kibocsátású kötvénytartozások			20.147.849	20.147.849
Bérlők által teljesített letétek		207.197		207.197
Passzív elhatárolások	4.212			4.212
<i>Pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>427.868</i>	<i>505.469</i>	<i>20.147.849</i>	<i>21.081.186</i>

2019.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	83.093			83.093
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	11.327.131			11.327.131
Egyéb rövid lejáratú követelések	25.257			25.257
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.247			2.247
Pénzeszköz egyenértékesek	11.445.732			11.445.732
<i>Pénzügyi eszközök</i>	<i>22.883.460</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>22.883.460</i>
Kapcsolt kötelezettségek				
Kapcsolt kötelezettségek	652.551	1.877.521		2.530.072
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19.103			19.103
Kötelezettségek szállítók felé	50.407			50.407
Saját kibocsátású kötvénytartozások			20.142.052	20.142.052
Bérlők által teljesített letétek		19.937		19.937
Rövid lejáratú bankhitelek	1.657.318			1.657.318
Adó, illeték kötelezettségek	49.963			49.963
<i>Pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>2.429.342</i>	<i>1.897.458</i>	<i>20.142.052</i>	<i>24.468.852</i>

44. Függő kötelezettségek

Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték

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

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

Leányvállalatok beruházási szállítója részére nyújtott biztosítékok

Az Appeninn E-Office Zrt., mint megrendelő 2017. december 1-jével szerződéses viszonyt létesített. A megrendelés tárgya az Appeninn E-Office Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok hűtő/fűtő rendszerének biztosítása, rendszerek teljes körű szállítása, üzemeltetése. A megrendelő épületeihez szabott egyedi rendszerek üzemeltetésére kötött szerződés lefedi a rendszerek teljes műszaki és gazdasági élettartamát. A megrendelőnek a rendszerek az üzemeltetési szerződés lejáratával a tulajdonába kerülnek és a megrendelő a szerződésből való kilépésekor kilépési árat köteles fizetni. Az Appeninn Nyrt. kötelezettsége kiterjed a szállítóval szembeni teljes kötelezettségre sortartás nélkül, azaz az éves díjakra és a kilépési díjakra, illetve ingatlan tovább értékesítésekor a szerződés átruházására, illetve lezárására.

Az Appeninn E-Office Zrt. a szerződés fenntartása melletti jövőbeli fizetési kötelezettséget vállalta. Az anyavállalat vállalat vezetése a leányvállalat kötelezettségekre vállalt, fizetési garancia érvényesítésből eredő veszteséget 2020. december 31-én rendelkezésre álló információk alapján felmérte. A vállalat vezetése a leányvállalat fizetési, cash-flow és működési eredményére tekintettel nem tartotta valószínűnek, ezért a kötelezettség nulla értékkel kerül mérlegben bemutatásra.

Leányvállalatok hitelintézetei felé nyújtott biztosítékok

Az Appeninn Nyrt. a leányvállalatainak pénzintézetekkel szembeni kölcsöneire kezességet vállalt.

A hitelek részletei:

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2020.12.31. éven belüli lejárat	2020.12.31. éven túli lejárat
		EUR	EUR
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	100.225	39.181
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	-	1.668.945
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	634.132	669.582
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	526.723	556.221
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	1.219.785	1.288.939
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	65.599	69.131
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Felhévíz-Appen Kft.	134.208	141.490
MFB-Erste Bank konzorcium	Appeninn E-Office Zrt.	24.068.776	22.327.471
Banki hitelek összesen		26.749.448	26.760.960
Ezer Forintban		9.767.026	9.771.229

45. Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz nincs az Nyrt tulajdonában. Veszélyes hulladékok és a környezetre káros anyagok a Társaság tevékenységének végzése során nem keletkeznek, így ilyen jellegű készlettel sem rendelkezik. Környezetvédelemmel kapcsolatos jövőbeni kötelezettségekről nincs tudomásunk, ezért tárgyévben ilyen jellegű céltartalék nem került képzésre, valamint ilyen költségek sem merültek fel.

46. Mérlegfordulónap utáni események

A Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. 2021. március 18-án értesítette a Társaság közvetett tulajdonában álló PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft-t, hogy az általa benyújtott „turisztikai attrakció és szolgáltatás fejlesztés a Club Aligában” című pályázat pozitív elbírálásban részesült. A döntés eredményeképp a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot 1.299.999.998 Ft, - összegű támogatásban részesíti.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

47. COVID-19 hatások

A Magyar Kormány a 40/2020. (III.11.) sz. rendeletével a 2020. március 11.-én kihirdette Magyarországon a veszélyhelyzetet. A Magyar Kormány ezt követően a COVID-19 terjedésének lassítása érdekében kormányrendeletekben korlátozta a határforgalmat és a nem létfontosságú üzletek nyitvatartási idejét. Ezzel párhuzamosan gazdaságélénkítő intézkedésekről is döntött a Kormány, melyek közül a legjelentősebbek közé tartozik az adósságszolgálati moratórium elrendelése 2020. december 31. napjáig.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt, valamint leányvállalatai működésére a járvány okozta intézkedések jelentős, de nem kritikus hatással vannak. A jelenlegi bérlői állomány megközelítőleg 5-15%-a esik azon üzletágak alá, amelyeknek a kormányrendeletek miatt be kellett zárnia, így átmeneti bevétel kieséssel számolnak. Ezen bérlők közül néhányan jelezték az Appeninn Holding felé az ideiglenes bérlési díj csökkentése iránti igényüket. A legjelentősebb négy bérlőt a COVID-19 okozta bevételkiesés nem, vagy csak kisebb mértékben érinti.

Az Appeninn Holding jelenlegi kiadatatlansági rátája 7%, az átlagos lejáratidő 4,5 év. Az Appeninn Holdingnak jelentős likviditási tartaléka van és a várható átmeneti bevétel kiesés/átrendeződés mellett is képes pénzügyi kötelezettségeit időben teljesíteni középtávon is.

A bérlők védelme érdekében a Csoport megtesz minden olyan óvintézkedést, mellyel segítheti a járvány terjedésének lassítását és fenntartja a folyamatos működést.

48. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2020. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját a Társaság által megbízott könyvelő iroda által rögzített főkönyvi és analitikus könyvelési tételek, magyar Számviteli rend szerinti nyilvántartások vezetése, a Társaság által rögzített vevői számlák, megkötött szerződések alapul vételével készített kimutatások képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős számviteli szolgáltató társaság a NewEdition Számviteli Szolgáltató Kft., a mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Fazakas Hajnal (regisztrációs szám: 153273).

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

49. Egyedi 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 2020. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (személyében felelős könyvvizsgáló: Bartha Zsuzsanna Éva)

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. egyedi IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 2.625 eFt + Áfa.

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

50. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2021. április 9-én megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2020. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

51. 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 Egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2021. április 9.

dr. Bihari Tamás
Igazgatótanács Elnöke