



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2019. DECEMBER 31.**

A 2018.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	14
2.1.8	Követelések	15
2.1.9	Pénzügyi eszközök.....	15
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	16
2.1.11	Céltartalékok	17
2.1.12	Társasági adó és jövedelemadó jellegű adók.....	18
2.1.13	Lízing.....	19
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	19
2.1.15	Bérlők által teljesített letétek.....	20
2.1.16	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.17	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.18	Osztalék	20
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye	20
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	21
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	22
2.3.1	Ingatlanok besorolása	22
2.3.2	Befektetési célú ingatlanok valós értéke	22
2.3.3	Értékcsökkenés és amortizáció	23
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	23
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	24
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.....	24
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek.....	25
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege	25
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége).....	25
9.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye.....	26
10.	Ingatlanokon végzett beruházások	29
11.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	29
12.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	30
13.	Jövedelemadók.....	31
14.	Egy részvényre jutó eredmény	32
15.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	33

16.	Tárgyi eszközök.....	34
17.	Részesedések.....	35
18.	Vevőkövetelések.....	36
19.	Egyéb rövid lejáratú követelések	37
20.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések	37
21.	Rövid lejáratra adott kölcsönök	39
22.	Elhatárolások	39
23.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes.....	39
24.	Jegyzett tőke.....	40
25.	Visszavásárolt saját részvények.....	41
26.	Tartalékok.....	41
27.	Felhalmozott eredmény	41
28.	Bérlők által teljesített letétek.....	42
29.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	43
30.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek.....	43
31.	Halasztott adókötelezettségek.....	44
32.	Rövid lejáratú hitelek.....	45
33.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	45
34.	Szállítói kötelezettségek	45
35.	Adó, illeték kötelezettségek	46
36.	Passzív időbeli elhatárolások.....	46
37.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	46
38.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	46
39.	Kockázatkezelés.....	47
39.1	Tőkekemenedzsmet	47
39.2	Hitelezési kockázat	48
39.3	Piaci kockázat	48
39.4	Üzleti kockázat.....	48
39.5	Kamat kockázat.....	48
39.6	Deviza kockázat	49
39.7	Likviditási kockázat	49
40.	Pénzügyi instrumentumok	51
41.	Előző évek hibáinak módosításai.....	52
42.	Függő kötelezettségek.....	52
43.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel.....	53
44.	Mérlegfordulónap utáni események.....	54
45.	COVID-19 hatások.....	54
46.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	55
47.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	55
48.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	56
49.	Nyilatkozatok.....	56

Mérleg	Jegyzet	2019.12.31.	2018.12.31.
Eszközök		ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	8.791.832	8.311.034
Tárgyi eszközök	16	5.383	50.542
Részesedések	17	9.578.629	8.107.100
Befektetett eszközök összesen		18.375.844	16.468.675
Vevőkövetelések	18	83.093	51.428
Egyéb rövid lejáratú követelések	19	25.257	29.468
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20	11.327.131	3.199.907
Rövid lejáratra adott kölcsönök	21	2.247	2.247
Elhatárolások	22	80.988	6.031
Jövedelemadó követelések		-	12.823
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	23	11.445.732	2.791
Forgóeszközök összesen		22.964.448	3.304.695
Eszközök összesen		41.340.292	19.773.370
Tőke és források			
Jegyzett tőke	24	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	25	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	26	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	27	3.747.026	2.085.818
A Társaság részvényeseire jutó tőke		16.578.898	14.917.690
Bérlők által teljesített letétek	28	19.937	11.937
Kötvénytartozások	29	20.142.052	-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	30	1.877.521	2.733.171
Halasztott adókötelezettségek	31	261.542	115.197
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		22.301.052	2.860.305
Rövid lejáratú bankhitelek	32	1.657.318	1.612.694
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33	19.103	39.268
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	30	652.551	260.890
Kötelezettségek szállítók felé	34	50.407	16.531
Jövedelemadó kötelezettségek		493	-
Adó, illeték kötelezettségek	35	49.963	-
Passzív elhatárolások	36	30.507	65.992
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		2.460.342	1.995.375
Kötelezettségek összesen		24.761.394	4.855.680
Tőke és források összesen		41.340.292	19.773.370

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

Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2019.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2018.12.31.-én végződő üzleti évre (módosított 41. jegyzet) ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	539.207	311.138
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(38.685)	(21.698)
Közvetlen fedezet		500.522	289.440
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	220.000	176.000
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(354.563)	(378.134)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(215)	(3.093)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztése)	8	-	13.920
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	1.734.687	2.144.827
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	10	(6.601)	(12.375)
Működési eredmény		2.093.830	2.230.585
Értékcsökkenés és amortizáció	16	(9.049)	(4.653)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	(93.724)	(175.912)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	(162.145)	(22.092)
Adózás előtti eredmény		1.828.912	2.027.928
Jövedelemadók	13	(167.704)	(126.505)
Tárgyévi eredmény		1.661.208	1.901.423
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam- különbségek		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		1.661.208	1.901.423

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

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. január 1-én	4.089.255	3.630.418	-	696.287	8.415.960
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				1.901.423	1.901.423
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	647.887	4.465.426	(1.114)	(511.892)	4.600.307
Saját részvény vásárlása			(49.940)		(49.940)
Saját részvény elidegenítése			48.826	1.421	50.247
Átsorolás		513.313		(513.313)	-
Tőkeemelés	647.887	3.952.113			4.600.000
Egyenleg 2018. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	2.085.818	14.917.690
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

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

Cash- Flow adatok ezer forintban	Jegyzet	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény		1.828.913	2.027.928
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	(1.734.687)	(2.144.827)
Értékcsökkenés	16	9.049	4.653
Halasztott adó	13	(146.345)	(114.555)
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	8	-	(13.920)
Kamatbevételek	12	(128.436)	(97.695)
Kamatráfordítások	12	290.581	102.867
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	20	(95.750)	(87.644)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	36	574.196	(2.058.097)
Fizetett nyereségadó		(16.458)	(11.950)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		581.063	(2.393.240)
Részesedések megszerzése	7	(1.471.529)	-
Jövedelemtermelő ingatlanok értékesítése	12	1.253.889	-
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	16	36.109	-
Tárgyi eszköz beszerzések	16	-	(53.503)
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	20	(8.125.472)	(1.834.336)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(8.307.003)	(1.887.839)
Kötvény kibocsátása	29	20.142.052	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	29	-	(62.028)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	21	-	(48)
Hitelek, lízingek, kölcsönök visszafizetése		(811.026)	
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	32	-	4.345.866
Saját részvényvásárlás	25	-	49.940
Saját részvény értékesítés	25	-	(48.826)
Kamatráfordítások	12	(290.581)	(102.867)
Árfolyamkülönbözlet	11	-	-
Kamat bevételek	12	128.436	97.695
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		19.168.881	4.279.732
Pénzeszközök változása	23	11.442.941	(1.347)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	23	2.791	4.138
Pénzeszközök az év végén	23	11.445.732	2.791

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 01. 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 2019. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés %
BDPST Zrt.	13.879.524	29,30%
KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap	8.684.268	18,33%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,09%
Saját részvények	-	0,00%
Közkézhányad	22.397.255	47,28%
Összesen	47.371.419	100,00%

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A pénzügyi kimutatások a Társaság menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2020. március 26-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Szrenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A 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

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-én kibocsátott és 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 összeállításánál 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 az anyavállalat funkcionális pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak 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-különbségeket, 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 kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják 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.

Az IFRS 15 standard alapelve, hogy a társaságok a vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport 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.

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

Teljesítési kötelezettségek

A szerződés megkötésekor a 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, azzal, 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.

Bérleti díj bevételek

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

Ingatlan üzemeltetés bevételei

A Társaság rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök- a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízhálózat használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a leányvállalatok kontrollált eszközei. A Társaság kontrollált eszközeinek használati jogát teremt 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 leányvállalatán 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 fentiekén kívül a Társaság rendelkezik egyéb üzemeltetési költségekkel, amelyeket továbbszámol az ügyfelei felé. Az ilyen továbbszámolások során a Társaság ügynökként viselkedik, ezért az ezzel kapcsolatos költségek és bevételek nettó módon kerülnek elszámolásra az árbevétel összegében, így kizárólag a nettó hatása (haszon) található az árbevétel összegében. A korábbi években a Társaság tévesen bruttó módon kezelte ezeket a továbbszámolásokat, a visszamenőleges javítás hatásai a 41. számú jegyzetben találhatóak.

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 ismertetett tőkemódszerrel történő elszámolása között.

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

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:

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

2.1.8 Követelések

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 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 amortizál 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 eszköz 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.

2.1.10 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 értékén 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. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.11 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 kötelek összege megbízhatóan mérhető.

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

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

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

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a 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.

2.1.12 Társasági adó és jövedelemadó jellegű adók

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

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér 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.

2.1.13 Lízing

A Társaság először alkalmazta az új lízing standardot 2019. január 1-jétől (2.2. jegyzet). Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítenie mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszköz használati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

A Társaság úgy döntött, hogy nem mutatja ki a használati jog-eszközöket és a lízingkötelezettségeket a kísértékű eszközök és rövid futamidejű lízingek esetében. A Társaság az e lízinghez kapcsolódó lízingdíjakat költségként számolja el lineáris módon a lízing futamideje alatt. A Társaság a lízingből származó használati jog-eszközöket a Tárgyi eszközök mérlegsoron mutatja be, ugyanabban a sorban, ahol az ugyanilyen természetű, birtokában lévő eszközöket is prezentálja.

A lízingkötelezettségek a fennmaradó lízingdíjak jelenértékén, a 2019. január 1-jén érvényes járulékos kamatlábbal diszkontálva kerültek meghatározásra. A korábban pénzügyi lízingként kimutatott lízing esetében a Társaság a lízingkötelezettség könyv szerinti értékét közvetlenül az áttérés előtt bemutatott használati jog-eszköz és lízingkötelezettség könyv szerinti értékében határozta meg a kezdeti alkalmazás időpontjában.

A Társaság a következő, a standard által megengedett gyakorlati megoldásokat alkalmazta az IFRS 16 első alkalmazásakor:

- a korábbi értékelésekre való támaszkodás azzal kapcsolatban, hogy a szerződés lízing-e vagy lízinget tartalmaz-e
- 2019. január 1-jén egy évnél rövidebb fennmaradó lízingidővel rendelkező operatív lízing elszámolása rövid távú lízingnek minősül
- a kezdeti közvetlen költségektől való eltekintés a használati jog meghatározásakor a kezdeti alkalmazás időpontjában, és
- utólagos értékelés alkalmazása a lízing futamidejének meghatározásakor, ha a szerződés tartalmaz opciókat a lízing meghosszabbítására vagy megszüntetésére.

2.1.14 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 2019. december 31-ére, sem pedig 2018. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.15 Bérlok által teljesített letétek

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

2.1.16 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 hasznot 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.

2.1.17 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.18 Osztalék

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

2.1.19 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.

2.1.20 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 2019. 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:

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

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltotta az IAS 17 Lízing standard és IFRIC 4 korábbi szabályozását, és alapvetően megváltoztatta az operatív lízingek eddigi elszámolásait.

A Társaság a módosítás hatását megvizsgálta, annak a beszámolóra gyakorolt hatása nem jelentős, mivel 2019. január 1-jén a fennálló bérleti szerződéseik egy évben belüli lejáratúak, így élt a standard által adott mentesítési lehetőséggel.

Az IASB által kiadott és az EU által még nem befogadott sztenderdek és értelmezések, amelyeknek várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira:

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba:

- IFRS 17 – Biztosítási szerződések (2021. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 3 – Üzleti kombinációk módosítása (2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 1 – Pénzügyi kimutatások prezentálása módosítása és IAS 8 – Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák: Jelentőségi szint meghatározása (2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos,)
- IFRS 9 - Pénzügyi instrumentumok, IAS 39 - Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és Értékelés és IFRS 7 - Pénzügyi instrumentumok: Közzététel módosítása (2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos,)

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

2019-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2019. 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 Csoport 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.

2.3.3 Értékcsökkenés és amortizáció

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Társaság a 2019. december 31-ével végződő évre 9.049 eFt, a 2018. december 31-ével végződő évre 4.653 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 becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

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

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

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre (módosított 41. jegyzet)
Iroda bérbeadás	492.185	272.731
Parkoló bérbeadás	37.112	27.572
Raktár bérbeadás	9.895	10.820
Székhelyszolgáltatás bevétele	15	15
Összesen	539.207	311.138

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	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre (módosított 41. jegyzet)
Építményadó, telekadó	(26.616)	(20.103)
Víz, Gáz, áram	(191)	-
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(179)	-
Biztosítási díj	(11.741)	(1.595)
Egyéb	42	-
Összesen	(38.685)	(21.698)

5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	5.000	5.000
Appenninn-Bp1047 Zrt.	5.000	5.000
Appenninn E-Office Zrt.	100.000	50.000
Appenninn Üzemeltető Zrt.	35.000	35.000
Bertex Kft.	5.000	5.000
Curlington Kft.	1.000	5.000
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	5.000	10.000
Felhévíz-Appen Kft.	5.000	5.000
Appenninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	1.000	15.000
APPEN-Retail Kft.	5.000	5.000
Sectura Ingatlankezelő Kft.	1.000	5.000
VCT78 Ingatlanhasználó Kft.	5.000	5.000
Appenninn A59 Kft.	10.000	10.000
Appenninn Project-BTBG Kft.	-	1.000
Appenninn Project-EGRV Kft.	1.000	5.000
Appenninn Project-MSKC Kft.	10.000	5.000
Appenninn BLT Kft.	1.000	5.000
PRO-MOT Hungária Kft.	25.000	-
Összesen	220.000	176.000

6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Bankköltség	(2.191)	(7.416)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd	(102.530)	(149.593)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(104.580)	(46.901)
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(8.193)	(10.500)
Bérleti díjak, irodaszerek	(19.737)	(12.122)
Felelősségbiztosítás	(1.569)	(1.026)
Hatósági díjak, illetékek	(62)	(21.762)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(336)	(38.018)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(107.110)	(90.008)
Egyéb	(8.255)	(788)
Összesen	(354.563)	(378.134)

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

7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb kis összegű költségtérítések	(154)	109
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	(61)	(3.202)
Összesen	(215)	(3.093)

8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Appeninn Credit Zrt. értékesítésének eredménye / értékvesztése	-	13.920
Összesen	-	13.920

Az Appeninn Nyrt. rövid lejáratú befektetések közt az Appeninn Credit Zrt. 100%-os részesedést tartotta nyilván 2017-ben. Az Appeninn Credit Zrt-ben való részesedés 2018-ban értékesítésre került. Az értékesítésen a Társaság 13.920 ezer forint nyereséget számolt el.

2018. november 30-án a Társaság megalapította az Appeninn Project-K59 Kft-t 3.000 eFt jegyzett tőkével, melyet 2018. december 14-én 3.000 eFt-ért értékesített.

9. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének 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	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	244.120	347.093
1062 Budapest, Andrassy út 105.	-	385.497
1082 Budapest, Üllői út 48.	1.490.567	1.412.237
Valós érték változások összesen	1.734.687	2.144.827

2019 decemberében a Társaság apportálta a 1062 Budapest, Andrassy út 105. címen található ingatlanját egy újonnan alapított társaságba, az Appeninn 105 Realty Project Kft-be, így az ingatlan kivezetésre került.

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 2014-2019 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 készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

Értékelési módszerek:

Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer 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 2019 és 2018-ban használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az értékelési módszerek 2018-2019 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.

adatok EUR-ban	2019	2018
+5%	27.090.000	24.780.000
-5%	24.510.000	22.420.000

APPENINN HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Ssz.	típus	2019				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	Jelzálog	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	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							

Ssz.	típus	2018				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzálog	
		Összehasonlító ár EUR	DCF modell érték EUR	Fordulónapi érték EUR	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,					
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.600.000	3.500.000	3.500.000	DCFmodell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.325.000	3.675.000	11,50%	van
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	telephely	(250.000)		(250.000)	opciódiszkont			-	-		
12	1062 Budapest, Andrásy út 105.	iroda	3.900.000	3.900.000	3.900.000	DCFmodell	7,00%	iroda: 14	3.705.000	4.095.000	7,50%	nincs
13	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.700.000	16.200.000	18.700.000	összehasonlító			15.390.000	17.010.000		van
					25.850.000							

10. Ingatlanokon végzett beruházások

adatok ezer Ft-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Ingyen szerzett ingatlanok	(6.601)	(12.375)
Összesen	<u>(6.601)</u>	<u>(12.375)</u>

A Társaság a befektetési célú ingatlanokon rendszeres karbantartást végez. A karbantartás alatt az ingatlan értékének fenntartásához, kondíciójának 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	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	(164.466)	12.873
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	70.742	(188.785)
Összesen	<u>(93.724)</u>	<u>(175.912)</u>

12. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Kapcsolt vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):		
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	2.095	7.484
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-	(149)
Appenninn-Bp1047 Zrt.	451	349
Appenninn E-Office Zrt.	17.463	7.835
Appenninn Üzemeltető Zrt.	(767)	(767)
Bertex Kft.	(3.192)	(1.970)
Bertex Kft.	-	60
Curlington Kft.	11.721	10.976
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	13.222	13.315
Felhévíz-Appen Kft.	4.085	3.489
APPEN-Retail Kft.	(459)	(1.009)
APPEN-Retail Kft.	-	156
Sectura Ingatlankezelő Kft.	81	81
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	492	356
Appenninn A59 Kft.	(2.721)	(613)
Appenninn Project-BTBG Kft.	427	215
Appenninn Project-EGRV Kft.	3.344	1.009
Appenninn Project-MSKC Kft.	17.945	7.514
Appenninn BLT Kft.	56.863	5.670
Appenninn Hegyvidék Kft.	(6.683)	-
PRO-MOT Hungária Kft.	246	-
Egyéb társaságoktól kapott (fizetett) kamatok:		
Konsum PE Magántőkealap	(144.425)	(32.408)
Appenninn Credit Zrt.	-	(457)
Banki kamatok	(58.157)	(39.796)
Vállalkozóktól kapott kamat	1	48
Saját kibocsátású kötvény kamatok	(74.177)	(25.700)
Saját kibocsátású, visszavett kötvény kamatok	-	22.220
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(162.145)	(22.092)
Kapott kamatok összesen	128.436	80.777
Fizetett kamatok összesen	(290.581)	(102.869)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(162.145)	(22.092)

A kamatráfordítások megnövekedett egyenlege a hitelállomány növekedésének köszönhető, illetve a Konsum PE felé fizetendő kölcsön kamata 2018-ban csak töredék évnyi részben volt jelen.

13. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Társasági adó	(6.424)	(1.246)
Halasztott adó	(146.345)	(114.554)
Iparűzési adó	(14.935)	(10.705)
Összesen	<u>(167.704)</u>	<u>(126.505)</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 2019. december 31-én 955.826 ezer forint, míg 2018. december 31-én 863.927 ezer forint.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adózás előtti eredmény	1.828.913	2.027.928
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(164.602)	(182.513)
Iparűzési adó	(14.935)	(10.705)
Korábban nem aktivált veszteségelhatárolás	11.833	66.713
Jövedelemadók összesen	<u>(167.704)</u>	<u>(126.505)</u>

Alkalmazott adó mértékek	<u>2019.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
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	1.828.913
Iparüzési adó átsorolása adóalapba	(14.935)
Értékcsökkenés elszámolása IAS 40 alatt értékelt eszközökre	(142.619)
IAS 40 szerinti valós értékelés hatása	(1.394.296)
Ki nem vett szabadságok elszámolása	(2.492)
Kötvény amortizált bekerülési értéke	(39.701)
Egyéb módosítások	(2.101)
Korrigált adózás előtti eredmény	232.769
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	241.659
Veszteségelhatárolás felhasznált összege	71.382
Követelésre visszaírt értékvesztés	54
Adóalap csökkentő tételek	313.095
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	151.668
Elengedett követelés	5
Jogerős határozatban megállapított bírság	34
Adóalap növelő tételek	151.707
Társasági adó szerinti adóalap	71.381
Elvárt adó	
bevételek összesen	1.594.421
Jövedelem (nyereség) minimum szerinti adóalap 2%	31.888
Adó (9%)	6.424

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.

	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	1.661.208	1.901.423
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.327.109	44.913.953
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)	35,1	42,33

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2018-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	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	8.311.034	1.566.207
1082 Budapest, Üllői út 48.	6.012.237	-
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.044.908	697.815
1062 Budapest, Andrásy út 105.	1.253.889	868.392
éves változások:		
Apportként átvett/átadott ingatlanok	(1.253.889)	4.600.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	4.600.000
1062 Budapest, Andrásy út 105.	(1.253.889)	-
Valós érték változások	1.734.687	2.144.827
1082 Budapest, Üllői út 48.	1.490.567	1.412.237
1062 Budapest, Andrásy út 105.	-	385.497
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	244.120	347.093
Záró érték	8.791.832	8.311.034
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.502.804	6.012.237
1062 Budapest, Andrásy út 105.	-	1.253.889
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.289.028	1.044.908

A Társaság jövedelemtermelő eszközportfóliója az Ü48 Irodaház apportjával 2018 során jelentősen bővült, összesen 4,6 milliárd Ft értékben, azonban ezen ingatlan jövedelem termelése csak április 11-étől kezdődött el. 2019 során a Társaság apportálta egy újonnan alapított leányvállalatába a 1062 Budapest, Andrásy út 105. címen található ingatlant.

16. Tárgyi eszközök

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

adatok ezer Ft-ban	Összesen
Bruttó érték	
2017. december 31-én	7.309
Növekedés és átsorolás	53.504
Csökkenés és átsorolás	
2018. december 31-én	60.813
Növekedés és átsorolás	5.235
Csökkenés és átsorolás	(51.653)
2019. december 31-én	14.395
Halmazott értékcsökkenés	
2017. december 31-én	5.618
Éves leírás	4.653
Csökkenés	
2018. december 31-én	10.271
Éves leírás	9.049
Csökkenés	(10.308)
2019. december 31-én	9.012
Nettó könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	1.691
2018. december 31-én	50.542
2019. december 31-én	5.383

17. Részesedések

adatok ezer forintban	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2019	Tulajdoni hányad 2018
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	166.366	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.	-	-	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.	173.230	173.230	100%	100%
Appeninn A59 Kft.	2.212.170	2.212.170	100%	100%
Appeninn Project-BTBG Kft.	-	3.000	-	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	3.000	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.	183.202	-	100%	-
Részesedések összesen	9.578.629	8.107.100		

Halmazott értékvesztés összege:

adatok ezer Ft-ban	Összesen
2017. december 31-én	270.939
Növekedés	-
2018. december 31-én	270.939
Növekedés	-
2019. december 31-én	270.939

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. A leányvállalatokban való részesedéseket a Társaság megvizsgálta és nem talált értékvesztésre utaló jelet 2019. december 31-én.

A Társaság 2019 során megalapította az Appeninn 105 Realty Project Kft.-t az egyik ingatlanjának apportálásával.

2019-ben a Társaság értékesítette az Appeninn Project-BTBG Kft-ben való részesedését bekerülési értéken.

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 2018 során az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-ben tőkét emelt.

2018 során megalapításra került Az Appeninn Project-BTBG Kft., az Appeninn Project-EGRV Kft., az Appeninn Project-MSKC Kft. és az Appeninn Project-BLT Kft.

Az Appeninn A59 Kft. 100%-os részesedés felvásárlásra került.

2018. november 30-án a Társaság megalapította az Appeninn Project-K39 Kft-t 3.000 eFt jegyzett tőkével, melyet 2018. december 14-én 3.000 eFt-ért értékesített.

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2019	2018	
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	-	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
PRO-MOT Hungária Kft.	Appeninn BLT Kft.	74,99%	-	1062 Budapest, Andrásy út 59.

18. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	87.605	55.940
Értékvesztés (Mikepércsi út 132 Kft.)	(4.512)	(4.512)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>83.093</u>	<u>51.428</u>

19. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Adókövetelések	6.978	29.468
Kaució	15.040	-
Egyéb	3.239	-
Összesen	25.257	29.468

20. 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.

APPENINN HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	Vevő és egyéb követelések		Kölcsön és kamat-követelések		Összesen	
	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	16.510	8.810	24.636	23.054	41.146	31.864
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	12.700	6.905	81.298	132.006	93.998	138.911
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	20.604	12.904	-	-	20.604	12.904
Appeninn E-Office Zrt.	191.977	79.666	3.676.993	339.530	3.868.970	419.196
Felhévíz-Appen Kft.	13.335	5.635	127.831	122.246	141.166	127.881
APPEN-Retail Kft.	13.970	6.270	-	-	13.970	6.270
Sectura Ingatlankezelő Kft.	8.890	6.270	2.540	2.459	11.430	8.729
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	26.680	17.630	312.704	299.482	339.384	317.112
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	10.160	8.810	15.530	13.537	25.690	22.347
Curlington Kft.	7.620	5.000	15.141	166.022	22.761	171.022
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	21.590	16.270	-	193.056	21.590	209.326
Appeninn Üzemeltető Zrt.	88.900	35.000	-	-	88.900	35.000
Appeninn A59 Kft.	-	10.000	-	-	-	10.000
Appeninn Project-BTBG Kft.	-	1.000	-	51.865	-	52.865
Appeninn Project-EGRV Kft.	1.270	5.000	59.464	111.974	60.734	116.974
Appeninn Project-MSKC Kft.	12.700	5.000	553.297	537.752	565.997	542.752
PRO-MOT Hungária Kft.	31.750	-	22.747	-	54.497	-
Appeninn BLT Kft.	7.620	5.000	5.946.922	971.754	5.954.542	976.754
Appeninn 105 Realty Project Kft.	1.752	-	-	-	1.752	-
Kapcsolt követelések összesen	488.028	235.170	10.839.105	2.964.737	11.327.131	3.199.907

Vásárolt követeléseken
nyilvántartott diszkont értékek

Appeninn E-Office Zrt.	403.611	403.611
Curlington Kft.	181.922	181.922
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	105.306	105.306
Diszkont összesen	690.839	690.839

21. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
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	<u>2.247</u>	<u>2.247</u>

22. Elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4	2.857
Költségek aktív időbeli elhatárolása	80.984	3.174
Összesen	<u>80.988</u>	<u>6.031</u>

23. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár	35	11
Bankszámlapénz HUF	1.445.474	2.490
Bankszámlapénz EUR	223	290
Rövid lejáratra lekötött betétek	10.000.000	-
Összesen	<u>11.445.732</u>	<u>2.791</u>

24. 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 2019.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2018.12.31. (darab)	47.371.419

adatok ezer forintban

2019.12.31.-én
végződő üzleti
évre

2018.12.31.-én
végződő üzleti
évre

	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.089.255
Kibocsátás	-	647.887
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.

25. Visszavásárolt saját részvények

	2019.12.31.-én végződő üzleti évre		2018.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	1.114	1.848	-	-
Saját részvény vásárlása	-	-	49.940	82.656
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	-	-	(822)	(1.174)
Saját részvény értékesítés	-	-	(48.004)	(79.634)
Záró érték	1.114	1.848	1.114	1.848

26. Tartalékok

	2019.12.31.-én végződő üzleti évre			2018.12.31.-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	3.630.418	40.892.545	89
Ázsiós részvénykibocsátás 2018.04.11.				3.952.113	6.478.874	610
Átsorolás eredménytartalékból				513.313		
Záró egyenleg december 31-én:	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171

27. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	2.085.818	696.287
Tárgyévi eredmény	1.661.208	1.901.423
Saját részvény elidegenítése	-	1.421
Átsorolás tőketartalékba	-	(513.313)
Záró érték	3.747.026	2.085.818

Saját tőke megfeleltetési tábla:

A magyar számviteli törvény 114/B paragrafusa szerint az éves pénzügyi kimutatás tartalmaznia kell a magyar Számviteli törvény szerinti besorolású és az IFRS szerinti saját tőke közötti eltérés levezetését.

adatok ezer forintban	IFRS szabályok szerint	Átsorolás	Magyar besorolási szabályok szerint
Jegyzett tőke	4.737.142		4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-		-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)	1.114	-
Tőketartalék	8.095.844		8.095.844
Tartalékok			
Eredménytartalék	3.747.026	(1.661.208)	2.085.818
Értékelési tartalék	-		-
Lekötött tartalék	-		-
Adózott eredmény	-	1.661.208	1.661.208
Egyenleg 2018. december 31.	16.578.898	1.114	16.580.012

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék

IFRS eredménytartalék	3.747.026
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	(3.968.028)
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadók standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	357.123

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék **136.121**

28. Bérzők által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérzők letétei	19.937	11.937
Összesen	19.937	11.937

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

29. 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 értékben jegyeztek 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%.

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

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

30. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói és egyéb kötelezettségek		Kölcsön és kamatkötelezettségek		Összesen	
	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	-	-	259.987	65.147	259.987	65.147
Appeninn E-Office Zrt.	2.001	-	5.812	5.812	7.813	5.812
Felhévíz-Appen Kft.	-	-	42.940	42.940	42.940	42.940
APPEN-Retail Kft.	-	-	14.978	14.519	14.978	14.519
Appeninn Üzemeltető Zrt.	(988)	11.805	24.082	23.315	23.094	35.120
Appeninn Credit Zrt.	-	-	457	457	457	457
Appeninn Hegyvidék Kft.	-	-	202.627	-	202.627	-
Konzum II. Ingatlanalap	-	18.676	-	-	-	18.676
Osztaléktartozás	11.443	11.475	-	-	11.443	11.475
Appeninn A59 Kft.	5.162	10.416	84.050	56.328	89.212	66.744
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	17.618	52.372	634.933	208.518	652.551	260.890
Konzum PE Magántőkealap	-	-	1.877.521	2.733.171	1.877.521	2.733.171
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	-	-	1.877.521	2.733.171	1.877.521	2.733.171

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

31. 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 különbség 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 2019.12.31-én 955.826 ezer forint, míg 2018. december 31-én 863.927 ezer forint.

A pénzügyi helyzet kimutatásban szereplő halasztott adó egyenlege 2019. és 2018. december 31-én az alábbi tételekből áll:

adatok ezer forintban	2019				2018			
	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	8.791.832	4.967.342	(3.824.490)	(344.204)	8.311.034	6.159.686	(2.151.348)	(193.621)
Vevő és egyéb követelések, eszközök	191.091	195.937	4.846	435	3.304.695	3.309.207	4.512	406
Veszteségelhatárolá sból fennálló követelések	-	955.826	955.826	86.024	-	863.927	863.927	77.753
Kötvénytartozás	20.142.052	20.181.753	(39.701)	(3.573)				
Szállító és egyéb kötelezettségek	19.103	21.595	(2.492)	(224)	3.061.797	3.058.853	(2.944)	265
Nettó halasztott adó pozíció összesen								(115.197)
Mérlegben halasztott adó követelés								-
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				261.542				115.197
Nettó halasztott adó pozíció				(261.542)				(115.197)
Változás halasztott adó egyenlegében								(146.345)
Ebből:								
Eredményben elszámolva								(146.345)

32. Rövid lejáratú hitelek

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	1.657.318	1.612.694
Összesen	1.657.318	1.612.694

A rövid lejáratú hitel felvétele 2018. április 23-án történt, a hitel lejáratára 2020. május 10., kamata 3 havi EURIBOR + 3,5%. Biztosíték: Ingatlanon alapított zálogjog; Elidegenítési és terhelési tilalom, Üzletrészen alapított zálogjog; Biztosítási eseményből származó követelésen alapított zálogjog; Kezesség: Appeninn A59 Kft.

33. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Kapott kölcsön és kamata	-	12.062
Követelés bekerülési értéke miatti tartozás Building Cleaning Zrt. felé	11.411	11.411
Jövedelemtartozás	-	5.604
Egyéb	7.692	10.191
Összesen	19.103	39.268

34. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	50.407	16.531
Záró érték	50.407	16.531

35. Adó, illeték kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA fizetési kötelezettség	48.102	-
Személyi jellegű - járulék és adó	1.861	-
Összesen	49.963	-

2018-ban az adó egyenlege követelés volt, így az egyenleg az egyéb rövid lejáratú követelések között kerül bemutatásra.

36. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek passzív időbeli elhatárolása	15.159	37.306
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	14.104
Fizetendő kamatok elhatárolása	15.348	14.582
Összesen	30.507	65.992

37. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

38. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2019. és 2018. évben egyaránt 300 eFt/fő díjazásban részesültek, az audit bizottság tagjai további 100 eFt/fő díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2019 (eHUF/év/fő)	2018 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5/6 fő)	300	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	100	100

39. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- deviza kockázat
- kamat kockázat
- 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 menedzsment tőkéjét. 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.

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

39.2 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 kitétséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2019. december 31-én és 2018. december 31-én.

Maximális követelés kitétség	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	83.093	51.428
Egyéb rövid lejáratú követelések	25.257	29.468
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	11.327.131	3.199.907
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.247	2.247
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	11.445.732	2.791
	22.883.460	3.285.841

39.3 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 kockázatoknak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

39.4 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.

39.5 Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a 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.

39.6 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 árfolyamkitettségek 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	2019.12.31	Változás EUR	Változás%	2018.12.31
Záró	330,52	9,01	2,80%	321,51
Átlag	325,35	6,48	2,03%	318,87
Záró és Átlag különbség	5,17	2,53	95,89%	2,64

Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	327,2148	-3,3052		(72.066)
-0,50%	328,8674	-1,6526		(35.852)
2019.12.31. MNB	330,52		7.134.492	
+0,5%	332,1726	1,6526		35.495
+1%	333,8252	3,3052		70.639

39.7 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi köteleit 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.

APPENINN HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejáratil szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2019. és 2018. december 31-re vonatkozóan:

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
Pénzügyi eszközök	22.883.460	-	-	22.883.460
Pénzügyi 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
Pénzügyi kötelezettségek	2.429.342	1.897.458	20.142.052	24.468.852

2018.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	51.428			51.428
Egyéb rövid lejáratú követelések	29.468			29.468
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	3.199.907			3.199.907
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.247			2.247
Pénzeszköz egyenértékesek	2.791			2.791
Pénzügyi eszközök	3.285.841	-	-	3.285.841
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	1.612.694			1.612.694
Bérlők által teljesített letétek		11.937		11.937
Kapcsolt kötelezettségek	260.890	2.733.171		2.994.061
Kötelezettségek szállítók felé	16.531			16.531
Pénzügyi kötelezettségek	1.890.115	2.745.108	-	4.635.223

40. Pénzügyi instrumentumok

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

2019.12.31	Eredményel 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	
Pénzügyi eszközök	-	22.883.460	-
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	
Pénzügyi kötelezettségek	-	24.399.786	-

2018.12.31	Eredményel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések		51.428	
Egyéb rövid lejáratú követelések		29.468	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések		3.199.907	
Rövid lejáratra adott kölcsönök		2.247	
Pénzeszköz egyenértékesek		2.791	
Pénzügyi eszközök	-	3.285.841	-
Pénzügyi kötelezettségek			
Hitelek és lízingek		1.612.694	
Bérlők által teljesített letétek		11.937	
Kapcsolt kötelezettségek		2.994.061	
Kötelezettségek szállítók felé		15.531	
Pénzügyi kötelezettségek	-	4.634.223	-

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.

41. Előző évek hibáinak módosításai

IFRS 15 továbbszámlázások javítása

Az előző évben a Csoport tévesen az árbevétel részeként sorolta be a továbbszámlázott költségekből származó bevételeket és ráfordításokat bruttó módon. A korábbi években a Csoport azzal a téves feltételezéssel élt, hogy a Csoport viseli annak kockázatát, hogy a felmerülő üzemeltetési költségek továbbhárításából származó bevételek esetlegesen nem fedezik az üzemeltetési költségeket, ezért a tranzakció eredeti kötelezettjének számít és nem ügynökének. 2019-ben a Csoport beazonosította, hogy a közüzemi díjak továbbszámlázása esetében a Csoport ügynökként működik, azaz nem tartalmazhatja az árbevétel a kiszámlázott díjak összegét, kizárólag az azon felszámolt esetleges hasznok értékét. Az IFRS 15 standard előírásainak megfelelően a továbbszámlázott költségek a bevételekkel összevontan kerülnek kimutatásra.

Az alábbi átfogó eredmény sorok kerültek módosításra:

2019. december 31.	Eredeti összeg	Módosítás	Módosított összeg
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	402.426	(91.288)	311.138
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(112.986)	91.288	(21.698)

42. Független 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 kezességet és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appeninn Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017. december 06-ával 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 fizetéseképtelenségi 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 2019. 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 pénzügyintézetekkel szembeni kölcsöneire kezességet vállalt.

A hitelek részletei:

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2019.12.31.	2019.12.31.
		éven belüli lejárat	éven túli lejárat
		EUR	EUR
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	87.907	39.181
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	107.709	1.668.945
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	37.019	669.582
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	30.788	556.221
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	70.289	1.288.939
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	4.011	69.131
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Felhívíz-Appen Kft.	8.132	141.490
MFB-Erste Bank konzorcium	Appeninn E-Office Zrt.	1.741.305	22.327.471
Banki hitelek összesen		2.087.160	26.760.960

43. 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.

44. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság 2020. január 9-én adásvételi szerződést kötött a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft. 76%-os üzletrészeinek megvásárlására. A Társaság a balatonfüredi kikötőt üzemeltető céget Balázs Attilával, az építőipari-és ingatlanfejlesztési piaconműködő Bayer Construct Zrt. részvényesével együtt vásárolta meg, aki egyidejűleg 24%-os mértékű üzletrész tulajdonjogát szerezte meg. A Társaság a kikötő magas színvonalú üzemeltetésével és a partnerével közösen tervezett jövőbeni fejlesztésekkel új, magas minőségű termékkel jelenik meg a balatoni turisztikai piacon.

A Társaság Budapest I. kerületében, a Pauler utcában található irodaház megvásárlásával tovább bővítette ingatlanportfólióját. A 668 négyzetméter kiadható területtel rendelkező irodaház az I. kerület egyik legfrekvenciáltabb részén található, a jövedelmezőséget hosszú távú bérleti szerződés biztosítja. Az irodaházat az Alagút Investments Ingatlanhasznosítási Kft. 100%-os üzletrészeire kötött adásvételi szerződéssel szerzi meg a Társaság.

A Társaság leányvállalata, a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt. megvásárolta a Budapest III. kerületében, a Montevideo utcában található irodaházat, amelynek adásvételi szerződése 2020. január 17-én került aláírásra. Az irodaház megvásárlásával a Társaság több mint 6000 négyzetméter kiadható területű irodaépülettel bővítette portfólióját ebben a szegmensben.

A Társaság 2020. március 20-án értékesítette a 1065 Budapest, Andrássy út 59., valamint a 1062 Budapest, Andrássy út 105. cím alatt található ingatlanokat, az ingatlanokat tulajdonló leányvállalatokon keresztül.

A fentiekben felsorolt eseményeknek nincsen hatásuk a 2019. december 31-i fordulónappal készített pénzügyi kimutatásokra.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

45. 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 bérleti díj csökkentése iránti igényüket. A

legjelentősebb négy bérlőt a COVID-19 okozta bevételkiesés nem, vagy csak kisebb mértékben érinti.

Az Appeninn Holding jelenlegi kiadatlanági rátája 7%, az átlagos lejáratási idő 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.

46. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2019. 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 sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 136860). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő egyedi beszámoló elkészítésére terjedt ki.

47. 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 2019. 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 2.500 eFt + Áfa.

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

48. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2020. március 26-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2019. 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.

49. 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 Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. március 26.

Bernáth Tamás
Igazgatótanács Elnöke

dr. Szabó Nóra
Igazgatósági tag