



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

A 2018.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	10
2.1.1	A konszolidáció alapja	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
2.1.3	Árbevétel	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok	15
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	15
2.1.7	Immateriális javak	16
2.1.8	Goodwill	16
2.1.9	Követelések értékvesztése	16
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	17
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	18
2.1.12	Céltartalékok	19
2.1.13	Jövedelemadók.....	19
2.1.14	Lízing.....	20
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.16	Bérlők által teljesített letétek.....	21
2.1.17	Készletek.....	22
2.1.18	Mérlegen kívüli tételek.....	22
2.1.19	Visszavásárolt saját részvények.....	22
2.1.20	Osztalék	22
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye	22
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai	23
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	24
2.3.1	Funkcionális pénznem és prezentációs pénznem	24
2.3.2	Ingatlanok besorolása	24
2.3.3	Befektetési célú ingatlanok valós értéke	25
2.3.4	Értékcsökkenés és amortizáció	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	26
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	28
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	29
5.	Adminisztrációs költségek	29
6.	Személyi jellegű ráfordítások	30
7.	Egyéb működési ráfordítások és bevételek.....	30
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége).....	31
9.	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	31
10.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye.....	32
11.	Ingatlanokon végzett beruházások	37

12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	37
13.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege	38
14.	Jövedelemadók	38
15.	Egy részvényre jutó eredmény	39
16.	Egy részvényre jutó nettó eszközérték	40
17.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	40
18.	Tárgyi eszközök	43
19.	Halasztott adó követelések	44
20.	Készletek	45
21.	Vevőkövetelések	45
22.	Egyéb rövid lejáratú követelések	45
23.	Rövid lejáratra adott kölcsönök	46
24.	Elhatárolások	46
25.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	46
26.	Jegyzett tőke	47
27.	Visszavásárolt saját részvények	48
28.	Tőketartalék	48
29.	Felhalmozott eredmény	49
30.	Átváltási tartalék	49
31.	Nem ellenőrző részesedés	49
32.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek	50
33.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	52
34.	Bérlők által teljesített letétek	52
35.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek	53
36.	Halasztott adókötelezettségek	53
37.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	55
38.	Szállítói kötelezettségek	55
39.	Adó, illeték kötelezettségek	55
40.	Passzív időbeli elhatárolások	56
41.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	56
42.	Kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók	57
	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	57
	Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére	57
43.	Szegmens információk	58
44.	Kockázatkezelés	59
44.1	Tőkekemenedzsmet	60
44.2	Hitelezési kockázat	60
44.3	Piaci kockázat	61
44.4	Üzleti kockázat	61
44.5	Kamat kockázat	61
44.6	Deviza kockázat	62
44.7	Likviditási kockázat	66
45.	Pénzügyi instrumentumok	68
46.	Előző évek hibáinak javításai	69
47.	Függő kötelezettségek	74
48.	Mérlegfordulónap utáni események	74

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

49.	COVID-19 hatások.....	75
50.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	76
51.	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	76
52.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	77
53.	Nyilatkozatok.....	77

Konzolidált Mérleg	Jegyzet	2019.12.31.	2018.12.31. módosított (46. jegyzet)
Eszközök		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	17	147.670.000	117.820.822
Tárgyi eszközök	18	177.664	278.421
Halasztott adó eszközök	19	92.693	44.386
Befektetett eszközök összesen		147.940.357	118.143.629
Készletek	20	160.040	161.738
Vevőkövetelések	21	409.083	493.276
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	442.390	3.302.286
Rövid lejáratra adott kölcsönök	23	49.537	6.988
Elhatárolások	24	255.653	59.302
Jövedelemadó követelések		296.583	198.875
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	25	40.991.952	2.968.906
Forgóeszközök összesen		42.605.238	7.191.371
Eszközök összesen		190.545.595	125.335.000
Tőke és források			
Jegyzett tőke	26	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	27	(1.171)	(305.660)
Tőketartalék	28	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	30	(2.710.880)	(810.849)
Felhalmozott eredmény	29	34.925.192	22.539.954
A Társaság részvényeseire jutó tőke		73.075.377	62.285.681
Nem ellenőrző részesedések	31	730.936	-
Tőke és tartalékok összesen		73.806.313	62.285.681
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	32	31.751.611	39.740.555
Kötvénytartozás	33	60.940.494	-
Bérlők által teljesített letétek	34	301.775	826.117
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	35	10.503.256	8.501.046
Halasztott adókötelezettségek	36	3.565.003	4.331.140
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		107.062.139	53.398.858
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	32	7.139.967	7.655.033
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37	614.028	158.814
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	35	36.003	95.198
Kötelezettségek szállítók felé	38	993.818	405.002
Adó, illeték kötelezettségek	39	398.513	747.850
Jövedelem adó kötelezettségek		140.089	65.566
Passzív elhatárolások	40	354.725	522.998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		9.677.143	9.650.461
Kötelezettségek összesen		116.739.282	63.049.319
Tőke és források összesen		190.545.595	125.335.000

A 9-75. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2019.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2018.12.31.-én végződő üzleti évre módosított (46. jegyzet) EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	7.402.438	5.776.756
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(1.007.627)	(1.559.283)
Közvetlen fedezet		6.394.811	4.217.473
Adminisztrációs költségek	5	(1.053.062)	(1.252.527)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(757.075)	(719.054)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	1.137.102	125.151
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	75.527	145.835
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	9	147.285	484.113
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	10	7.938.381	18.770.891
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	11	(86.139)	(18.905)
Működési eredmény		13.796.830	21.752.977
Értékcsökkenés és amortizáció	18	(72.821)	(40.541)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	99.991	(1.065.573)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	(2.121.026)	(1.141.805)
Adózás előtti eredmény		11.702.974	19.505.058
Jövedelemadók	14	412.255	(2.126.656)
Tárgyévi eredmény		12.115.229	17.378.402
Egyéb átfogó eredmény			
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam- különbségek		(1.900.031)	(972.493)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		(1.900.031)	(972.493)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		10.215.198	16.405.909
Az adózott eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		120.310	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		11.994.919	16.405.909
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		120.310	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		10.094.888	16.405.909
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	15	25,60	36,53
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	25,60	36,53

A 9-75. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeselek	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. január 1-én eredetileg	13.245.347	13.618.106	-	-	5.323.196	32.186.649	-	32.186.649
Prezentációs pénznemre való átállítás (46. jegyzet)	-	-	-	161.644	(161.644)	-	-	-
Egyenleg 2018. január 1-én módosított	13.245.347	13.618.106	-	161.644	5.161.552	32.186.649	-	32.186.649
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(972.493)	17.378.402	16.405.909		16.405.909
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	1.971.659	12.027.124	(305.660)	-	-	13.693.123	-	13.693.123
Saját részvény vásárlása			(305.713)			(305.713)		(305.713)
Saját részvény elidegenítése			53			53		53
Tőkeemelés	1.971.659	12.027.124				13.998.783		13.998.783
Egyenleg 2018. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(305.660)	(810.849)	22.539.954	62.285.681	-	62.285.681
Egyenleg 2019. január 1-én	15.217.006	25.645.230	(305.660)	(810.849)	22.539.954	62.285.681	-	62.285.681
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény				(1.900.031)	11.994.919	10.094.888	120.310	10.215.198
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	304.489	-	390.319	694.808	610.626	1.305.434
Saját részvény elidegenítése			304.489		390.319	694.808		694.808
Leányvállalat megszerzése (PRO-MOT)							610.626	610.626
Egyenleg 2019. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(2.710.880)	34.925.192	73.075.377	730.936	73.806.313

A 9-75. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash- Flow	Jegyzet	2019.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2018.12.31.-én végződő üzleti évre módosított (46. jegyzet) EUR
Adózás előtti eredmény		11.702.974	19.505.058
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	17	(7.938.381)	(18.770.891)
Átváltási tartalék változása	30	(1.900.031)	(972.493)
Nem realizált év végi deviza átértékelés	12	3.034.839	2.416.457
Értékcsökkenés	18	72.821	40.541
Negatív goodwill	12	(1.792.478)	-
Halasztott adó	14	751.349	(1.877.039)
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	8	(75.527)	(484.113)
Kamat bevételek	13	(72.735)	69.873
Kamatráfordítások	13	2.193.761	1.071.932
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	22	2.948.976	(3.653.073)
Aktív időbeli elhatárolások változása	24	(191.609)	11.958
Készletek változása	20	1.698	(161.738)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	40	(14.651.312)	8.524.448
Bérlői letétek változása	34	524.342	27.078
Fizetett nyereségadó	14	(339.094)	(249.617)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		(5.730.407)	5.498.381
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	18	277.780	-
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	18	(86.139)	(18.905)
Leányvállalat megszerzése	2.4.	(61.041)	-
Tárgyi eszköz beszerzések	18	(163.703)	(227.910)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	17	-	(24.340.822)
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	9	1.247.285	1.408.117
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		1.214.181	(23.179.520)
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	33	-	(200.000)
Kötvénykibocsátás	33	60.940.494	-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	22	(42.549)	102
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	32	-	12.702.026
Hiteltörlesztés	32	(16.335.533)	630.345
Saját részvény vásárlás	27	-	(115.243)
Saját részvény értékesítés	27	97.886	16.970
Kamat ráfordítások	13	(2.193.761)	(1.071.932)
Kamat bevételek	13	72.735	(69.873)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		42.539.272	11.892.395
Pénzeszközök változása	25	38.023.046	(5.788.745)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	25	2.968.906	8.757.651
Pénzeszközök az év végén	26	40.991.952	2.968.906

A 9-75. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. („Társaság” vagy „Csoport”) 2009. december 01. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 7-én a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámom 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 konszolidált pénzügyi kimutatások a Csoport menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2020. március 26-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok euro (EUR)-ban értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi euro összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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 ésszerűnek 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált 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 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló az Appenin Nyrt-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzéstől értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőketranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport minden tagjának funkcionális pénzneme a forint, prezentációs pénzneme az euro. A Csoport a korábbi években tévesen alkalmazta az eurot, mint funkcionális pénznemet. A Csoport a hibát javította, a javítás hatásait a 46. jegyzet tartalmazza.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A nem forintban 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 Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérlegfordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett devizaárfolyamon értékeli át. Az átértékelésből származó árfolyam nyereséget, illetve veszteséget nettó módon mutatja ki a tárgyévi eredménykimutatásának pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai soron.

A forinttól eltérő pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – az eltérő pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és az eltérő 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, pénzügyi bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. Az eltérő pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt eltérő pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. Az árfolyamkülönbségek a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

A Csoport a mérlegfordulónapon érvényes árfolyamon a társaságok forint devizanemben készült éves beszámolóiban szereplő mérlegadatokat euro devizanemre kerülnek átváltásra. Az eredménykimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váltjuk át. Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyam-különbséget az Átváltási tartalékban (Saját tőke) jelennek meg.

2.1.3 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 Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelezettséget vállalt. A Csoport 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 Csoportnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,

- A Csoport 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 Csoportnak 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 Csoport 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 Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

Bérleti díj bevételek

A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik. A Csoport 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 Csoport rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök- a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízvezeték használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a leányvállalatok kontrollált eszközei. A Csoport kontrollált eszközeinek használati jogát teremt meg a bérlők részére, a bérlők ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevételek alapján térítik meg a Csoport részére. A Csoport a berendezésekhez használt, megvásárolt energiákat (gáz, víz, elektromosság) a berendezésekhez kapcsolódóan beszerzett szolgáltatásnak tekinti, és nem önállóan értékesített anyagoknak. A Csoport önállóan, ingatlan használat nélkül nem értékesít egyetlen ügyfél részére sem energia termékeket. A Társaság leányvállalatain keresztül rendelkezik mindazon tudással, eszközzel és irányítási rendszerrel, ami az ingatlanok üzemeltetési feladatának ellátását jelenti, ezért az üzemeltetési bevételeket a Csoport saját bevételének és teljesítményének tekinti. Az ingatlan üzemeltetési költségekből származó bevételeket a Csoport abban a periódusban számolja el, melyben a Csoport ingatlanüzemeltetéséből származó költségei felmerülnek.

A fentiekén kívül a Csoport rendelkezik egyéb üzemeltetési költségekkel, amelyeket továbbszámol az ügyfelei felé. Az ilyen továbbszámolások során a Csoport 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 Csoport tévesen bruttó módon kezelte ezeket a továbbszámolásokat, a visszamenőleges javítás hatásai a 46. 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 Csoporthoz, 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 Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre 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.

2.1.4 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 Csoport eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. 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 Csoport a valós érték modellt választotta. 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.

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

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

2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport 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 Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport

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 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1.9 Követelések értékvesztése

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

2.1.10 Pénzügyi eszközök

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi eszközöket tartalmazza: vevőkövetelések, adott kölcsönök, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek. 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 Csoport 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 eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték eredménnyel szemben

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

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport 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 Csoport 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 Csoport nem élt a FVOCI opcióval.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport 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.

2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált 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 Csoport 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 Csoport azok megszerzésekor határozza meg. A Csoport 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.

2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak 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 kötelek 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 Csoport 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 Csoport 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.

2.1.13 Jövedelemadók

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 Csoport 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 a konszolidált 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 Csoport 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 Csoportnak 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 Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport 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 Csoport 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 egy adott társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.14 Lízing

A Csoport 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 eszközhasználati 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 Csoport úgy döntött, hogy nem mutatja ki a használati jog-eszközöket és a lízingkötelezettségeket a kisértékű eszközök és rövid futamidejű lízingek esetében. A Csoport

az e lízinghez kapcsolódó lízingdíjakat költségként számolja el lineáris módon a lízing futamideje alatt. A Csoport a lízingből származó használati jog-eszközöket a Tárgyi eszközök mérleghasonlósorán 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 Csoport 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 Csoport 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.

2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport 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.

2.1.16 Bérlők által teljesített letétek

A bérlőktől kapott letétek kezdeti valós értékükön kerülnek elszámolásra, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. 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 a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában.

2.1.17 Készletek

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kerülnek kimutatásra. A nettó realizálható érték megegyezik a szokásos üzletmenet során becsült eladási árral, csökkentve a befejezés becsült költségeivel, és az értékesítés következtében felmerülő költségekkel.

2.1.18 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált 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 konszolidált pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.19 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.20 Osztalék

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

2.1.21 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény az effektív kamatláb módszerrel elszámolt kamat és osztalékbevételeket, negatív goodwill összegét, 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.

2.1.22 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport 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 Csoport a 2019. december 31-éig hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport 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 időszakok esetében 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 Csoport a módosítás hatását megvizsgálta, annak a beszámolóra gyakorolt hatása nem jelentős, mivel 2019. január 1-jén a fennálló bérleti szerződései 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 Csoport 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 Csoport konszolidált eredményére.

2019-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2019. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport 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 a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Funkcionális pénznem és prezentációs pénznem

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális pénznemként a forint és beszámolási pénznemként az euro került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok euro-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben, ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2019. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem euro-ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamok kerültek alkalmazásra a fordulónapra tekintettel:

Árfolyam típus	2019. december 31.	2018. december 31.	2017. december 31.
Záró	330,52	321,51	310,14
Átlag	325,35	318,87	309,21
Záró és átlag különbség	5,17	2,64	0,93

A Csoport a korábbi években tévesen azonosította be az euro-t funkcionális pénznemként. Az ehhez kapcsolódó javítások a 46. jegyzetben találhatóak.

2.3.2 Ingatlanok besorolása

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

- Befektetési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra, amelyeket a Csoport jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, raktárak és gyárépületek) a Társaság saját célokra nem használja.

- Fejlesztési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra azok az ingatlanok, melyeken a Csoport célja a közeljövőben beruházni és fejleszteni, majd értékesíteni.
- Tárgyi eszközök közé kerülnek besorolásra azok az ingatlanok, amelyeket a Csoport saját célra használ.

2.3.3 Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős részben becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől. A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján került megállapításra. Az értékelési alapelvek és a felhasznált paraméterek a 10. jegyzetben találhatóak.

2.3.4 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 Csoport a 2019. december 31-ével végződő évre 45.007 EUR, a 2018. december 31-ével végződő évre 40.541 EUR 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.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

A Csoport az alábbi leányvállalatokban rendelkezik részesedéssel (szavazati és tulajdoni jogok):

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2019	2018	
Appeninn A59 Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn Project-BTBG Kft.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Appeninn Üzemeltető Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft.	Appeninn BLT Kft.	74,99%	-	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Appeninn 105 Realty Project Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	-	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.

2019-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- A Társaság megalapította az Appeninn 105 Realty Project Kft-t ingatlan apporttal.
- A Csoport felvásárolta a PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészét.
- A Társaság értékesítette az Appeninn Project-BTBG Kft-ben lévő 100%-os üzletrészét.

A PRO-MOT Hungária Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	PRO-MOT Hungária Kft.
Vevő	Appeninn BLT Kft.
Átadott részesedés	74,99%
Részesedés Ellenértéke Eladó fél felé	74.136
<i>Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték könyv szerinti értéke</i>	10.848.102
Valós érték korrekció	(8.358.962)
<i>Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték valós értéke</i>	2.489.140
<i>Anyavállalatra jutó nettó eszközérték:</i>	1.866.606
Részesedésen realizált negatív goodwill	(1.792.470)

A felvásárolt társaságban való részesedés összege 74.136 EUR, a kifizetett nettó pénzáram összege 61.041 EUR.

A Társaság a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Társaság által megszerzett ingatlanhoz kapcsolódik. Az üzleti kombináción 1.792.470 EUR negatív goodwill keletkezett, melyet a pénzügyi műveletek bevételei között számolt el. A nem ellenőrző részesedésre jutó nettó eszközök valós értéke a megszerzéskor 610.626 EUR volt.

A Társaság az Appeninn Project-BTBG Kft-ben lévő részesedését könyv szerinti értéken értékesítette 9.221 EUR-ért. A leányvállalaton korábbi években elszámolt eredmények kivezetésével az értékesítésen 75.527 EUR nyereség került elszámolásra.

2018-ban a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- A Társaság értékesítette az Appeninn Credit Zrt-t üzletrésztét.
- 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 Csoport felvásárolta az Appeninn A59 Kft-t (korábbi néven Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft).
- A Csoport 2018-ban alapítással létrehozta az Appeninn Project-BTBG Kft-t, az Appeninn Project-EGRV Kft-t, az Appeninn Project-MSKC Kft-t és az Appeninn BLT Kft-t.

Appeninn Credit Zrt. értékesítése:

A Társaság 2018-ban értékesítette az Appeninn Credit Zrt-ben lévő 100%-os részesedését. Az értékesített társaság vagyona 245.309 EUR volt, a Társaság az értékesítésen 145.835 EUR nyereséget realizált.

Appeninn Credit Zrt. 100%-os részesedés értékesítése	EUR
Nettó eszközérték összesen (100% részesedésre jutó)	245.309
Részesedés értékesítéséért kapott ellenérték	391.144
Részesedésen realizált nyereség (veszteség)	145.835

Appeninn A59 Kft. megszerzése:

2018 során a Csoport felvásárolta az Appeninn A59 Kft. (korábbi nevén Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.) 100%-os üzletrészét. A felvásárlási árban lévő többlet összeget a Társaság a jövedelemtermelő ingatlanokraallokálta.

adatok EUR-ban	Appeninn 59 Kft. (Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.)
Vevő	Appeninn Nyrt.
Átadott részesedés	100,00%
Részesedés Ellenértéke Eladó fél felé	7.048.719
ebből:	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	7.000.000
Vevő és egyéb rövid lejáratú követelések	40.366
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	46.826
Rövid lejáratú kötelezettségek	(38.473)
Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték	7.048.719
Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:	(7.048.719)
Részesedésen realizált goodwill/ (badwill)	0

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda, logisztikai és kereskedelmi ingatlanok bérbeadásával és kapcsolódó üzemeltetési szolgáltatásokkal realizálja. A Csoport ingatlanjait a rövid bérlőközi – üres állás idő jellemzi, valamint az ingatlanok jó pozicionálása miatt a jó minőségű- fizetőképes- bérlő portfólió jellemzi.

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 tört évi adatokkal szerepel a 2018 évi teljes éves eredményben.

adatok EUR-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre (módosított 46. jegyzet)
Iroda területek bérbeadási bevétele	3.301.066	2.561.330
Logisztikai ingatlan bérbeadása	2.240.709	2.199.314
Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	1.860.663	1.016.112

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

Összesen	7.402.438	5.776.756
-----------------	------------------	------------------

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok EUR-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre (módosított 46. jegyzet)
Ingatlan üzemeltetési díjak	(426.043)	(1.042.791)
Építményadó, telekadó	(468.323)	(312.092)
Javítás, karbantartás	(65.106)	(163.840)
Ingatlan biztosítási költségek	(41.005)	(24.685)
Őrzés, védelem	(6.809)	(15.875)
Egyéb üzemeltetési költségek	(341)	-
Összesen	(1.007.627)	(1.559.283)

5. Adminisztrációs költségek

adatok EUR-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(215.077)	(223.517)
Bankköltség	(132.071)	(93.768)
Ügyvédi, jogi költség	(142.157)	(354.159)
Üzletviteli tanácsadás, PR	(281.047)	(121.996)
Ingatlan értékbecslések és értékelések	(49.823)	(25.089)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(25.508)	(32.928)
Informatikai szolgáltatás	(20.361)	(13.922)
Telefonköltség internet díj	(12.989)	(11.546)
Hatósági díjak, illetékek	(1.739)	(116.634)
Irodaszer, anyagköltség	(9.620)	(19.325)
Talajterhelési díj	(15.502)	(53.427)
Egyéb költségek	(147.168)	(186.216)
Összesen	(1.053.062)	(1.252.527)

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.

6. Személyi jellegű ráfordítások

A Csoport 2017. decembertől - a korábban kiszervezéssel biztosított - ingatlan üzemeltetési tevékenységét saját konszolidációs körbe tartozó céggel látja el. A Csoport 16 munkavállalóval kezdte meg tevékenységét.

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Béreköltség	(617.711)	(559.361)
Járulékok	(122.079)	(125.829)
Egyéb személyi jellegű juttatások	(17.285)	(33.864)
Összesen	<u>(757.075)</u>	<u>(719.054)</u>

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

Létszám adatok	<u>2019.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
----------------	---	---

Átlagos statisztikai létszám (Fő)	25,00	23,51
Záró létszám (fő)	25,00	24,00
ebből:		
Appeninn Üzemeltető Zrt.	17,00	17,00
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	7,00	6,00
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	1,00	1,00

7. Egyéb működési ráfordítások és bevételek

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

2019. januárjában a Csoport megszerezte a PRO-MOT Hungária Kft. feletti ellenőrzést. A leányvállalattal szemben már fennálló, korábban értékvesztett követelések és az új leányvállalat kötelezettségei között az adóssággkonszolidáció során egyéb bevétel keletkezett.

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

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Egyéb bevételek		
Kapott késedelmi kamat	465	111.840
Értékesített tárgyi eszköz eredménye	1.153	-
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	1.319	3.422
Fel nem használt céltartalék feloldása	-	44.707
Értékvesztés visszaírása	1.186.014	-
Egyéb bevételek	37.596	1.582
	1.226.547	161.551
Egyéb ráfordítások		
Bírság, kötbér	(4.560)	(5.061)
Értékvesztés	(19.905)	(14.051)
Egyéb ráfordítások	(64.980)	(17.288)
	(89.445)	(36.400)
Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen	1.137.102	125.151

8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége)

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Appeninn Credit Zrt.	-	145.835
Appeninn-BTBG Kft.	75.527	-
Összesen	75.527	145.835

Az üzleti kombinációk részletes bemutatása a 2.4. pontban történt.

9. Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Befektetési célú ingatlan értékesítési ára	1.247.285	1.434.113
Befektetési célú ingatlan valós értékének kivezetése	(1.100.000)	(950.000)
Összesen	147.285	484.113

A Csoport 2019-ben értékesítette a 2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2. cím alatti ingatlanát, melyen 147.285 EUR nyereséget számolt el. A Csoport 2018-ban értékesítette a 1121 Budapest, Menyét út 5. cím alatti ingatlanát, melyen 484.113 EUR nyereséget realizált.

10. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye

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

A Csoport minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül független értékbecslő is felülvizsgálta ingatlanportfólió 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. által készített elemzés az alábbiak szerinti:

- a használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek
- alkalmazott bérleti díjak megfelelnek az aktuális piaci bérleti díjaknak
- az egyes ingatlanok befektetői „hozamelvárás” - Tőkésítési Ráta és Diszkont Ráta értékbecslésben szereplő Ráták összhangban vannak az egyes ingatlan-típusokra, az elmúlt 12 hónapban megvalósult befektetési üzletkötésekről nyilvánosan megjelent adatokkal.

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

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

A piaci módszer megközelítésre alapuló értékelésekben 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.

2019 évi átértékelés

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	50.000	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	100.000	
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	400.000	
1094 Budapest, Páva u. 8.	200.000	
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	100.000	
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.		(1.700.000)
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	400.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	250.000	
1082 Budapest, Üllői út 48.	4.000.000	
1105 Budapest, Bánya utca	200.000	
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	200.000	
1105 Budapest, Bánya utca		(10.000)
1044 Budapest, Váci út 76-80.		(100.000)
3525 Eger, Vasút u. 1.		(291.198)
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	75.000	
	5.975.000	(2.101.198)
Valós érték változások összesen		3.873.802
Árfolyamváltozások összesen		4.064.579
Valós érték változások összesen		7.938.381

A 3525 Eger, Vasút u. 1. cím alatt megjelenített valós érték csökkenés a beruházás meghiúsulásának eredménye.

2018 évi átértékelés (módosított, 46. jegyzet)

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	400.000	
1047 Schweidel utca 3.	200.000	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	1.300.000	
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)		(400.000)
1094 Budapest, Páva u. 8.	200.000	
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	1.400.000	
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	1.300.000	
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	200.000	
18 SPAR üzlet	5.600.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	400.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	600.000	
1062 Budapest, Andrássy út 105.	1.100.000	
1082 Budapest, Üllői út 48.	3.300.000	
2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	200.000	
1147 Budapest, Egyenes u. 4.		(200.000)
1105 Budapest, Bánya utca	200.000	
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	100.000	
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	100.000	
1105 Budapest, Bánya utca	40.000	
Valós érték változások összesen		16.040.000
Árfolyamváltozások összesen		2.730.891
Valós érték változások összesen		18.770.891

Szenzitivitás vizsgálat:

Az ingatlanonkénti értékek az előző táblázatban bemutatott változók alapján a DCF modell értékét vették fel. A modell változóinak elmozdulása teszt alá került. A DCF modell változóinak az összegződése a kilépési hozamban ér véget. A modell érték másik érzékeny változója az éves bérleti díj. Ezen két modell-változó elmozdulásának mátrixából bemutatásra került 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%	152.575.500	118.193.822
-5%	138.044.500	107.207.822

APPENINN HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT 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	Jelzalog
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,					
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	2.300.000	2.200.000	2.200.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7,5, raktár: 4	1.615.000	1.785.000	8,50%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2.500.000	2.100.000	2.500.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	2.280.000	2.520.000	9,25%	van
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	9.600.000	10.300.000	10.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	9.690.000	10.710.000	7,50%	van
4	1022 Budapest, Bég u. 4.	iroda	3.300.000	3.300.000	3.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11	2.755.000	3.045.000	7,50%	van
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	5.600.000	5.100.000	5.100.000	DCF modell	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.465.000	4.935.000	8,25%	van
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15.300.000	16.000.000	16.000.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	15.105.000	16.695.000	7,50%	nincs
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	5.700.000	5.200.000	5.700.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	6.270.000	6.930.000	8,00%	van
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	4.600.000	5.300.000	5.300.000	DCF modell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	5.035.000	5.565.000	7,65%	van
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	20.100.000	20.100.000	20.100.000	DCF modell			19.095.000	21.105.000	8,75%-10%	van
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3.700.000	3.900.000	3.900.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.325.000	3.675.000	11,50%	van
11	1062 Budapest, Andrásy út 105.	iroda	3.900.000	3.900.000	3.900.000	DCF modell	7,00%	iroda: 14	3.705.000	4.095.000	7,50%	nincs
12	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	22.700.000	21.900.000	22.700.000	DCF modell			15.390.000	17.010.000		van
13	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	1.200.000	900.000	900.000	DCF modell		raktár: 4,75	-	-		van
14	1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	2.300.000	2.300.000	2.300.000	DCF modell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	1.995.000	2.205.000	9,00%	van
15	1023 Budapest, Felhévízi u. 24.	iroda	1.400.000	1.200.000	1.400.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.045.000	1.155.000	8,25%	van
16	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	3.300.000	3.000.000	3.000.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7	2.850.000	3.150.000	8,50%	van
17	1105 Budapest, Bánya utca	iroda	370.000	310.000	370.000	összehasonlító	9,25%	iroda: 6,5	342.000	378.000	9,75%	van
18	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	2.000.000	1.600.000	2.000.000	összehasonlító	7,75%	iroda: 10, raktár: 4	1.710.000	1.890.000	8,00%	van
19	1062 Budapest, Andrásy út 59.	iroda	6.900.000	7.000.000	7.000.000	DCF modell	6,25%	iroda: 16,12	6.650.000	7.350.000	6,50%	van
20	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.100.000	2.400.000	2.400.000	DCF modell	8,00%	iroda: 16,90	2.280.000	2.520.000	8,00%	nincs
21	8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	üdülő	27.300.000	31.000.000	27.300.000	összehasonlító			25.935.000	28.665.000	7,00%	van
					147.370.000							

2018 évi összehasonlító adatok:

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	Jelzalog	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m ² /hó,					
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	2.150.000	1.700.000	2.150.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 7,5, raktár: 4	1.615.000	1.785.000	8,50%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2.500.000	2.400.000	2.500.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	2.280.000	2.520.000	9,25%	van
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	10.200.000	10.200.000	10.200.000	DCFmodell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	9.690.000	10.710.000	7,50%	van
4	1022 Budapest, Bég u. 4.	iroda	2.400.000	2.900.000	2.900.000	DCFmodell	7,25%	iroda: 11	2.755.000	3.045.000	7,50%	van
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	4.900.000	4.700.000	4.900.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.465.000	4.935.000	8,25%	van
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15.800.000	15.900.000	15.900.000	DCFmodell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	15.105.000	16.695.000	7,50%	nincs
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	7.400.000	6.600.000	7.400.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	6.270.000	6.930.000	8,00%	van
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	4.900.000	5.300.000	5.300.000	DCFmodell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	5.035.000	5.565.000	7,65%	van
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	19.810.000	20.100.000	20.100.000	DCFmodell			19.095.000	21.105.000	8,75%-10%	van
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
14	2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	ipari	1.100.000	1.100.000	1.100.000	DCFmodell	8,50%	iroda: 4	1.045.000	1.155.000	9,00%	van
15	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	900.000		900.000	összehasonlító		raktár: 4,75	-	-		van
16	1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	2.000.000	2.100.000	2.100.000	DCFmodell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	1.995.000	2.205.000	9,00%	van
17	1023 Budapest, Felhévízi u. 24.	iroda	1.200.000	1.100.000	1.200.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.045.000	1.155.000	8,25%	van
18	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2.700.000	3.000.000	3.000.000	DCFmodell	8,00%	iroda: 7	2.850.000	3.150.000	8,50%	van
19	1105 Budapest, Bánya utca	iroda	380.000	360.000	380.000	összehasonlító	9,25%	iroda: 6,5	342.000	378.000	9,75%	van
20	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	2.100.000	1.800.000	2.100.000	összehasonlító	7,75%	iroda: 10, raktár: 4	1.710.000	1.890.000	8,00%	van
21	1062 Budapest, Andrásy út 59.	iroda	6.700.000	7.000.000	7.000.000	DCFmodell	6,25%	iroda: 16,12	6.650.000	7.350.000	6,50%	van
22	2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4.	telek	230.000	-	224.624	összehasonlító			-	-		nincs
23	3525 Eger, Vasút u. 1.	telek	760.000	-	291.198	összehasonlító			-	-		nincs
24	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.325.000		2.325.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 16,90	-	-	8,00%	nincs
					117.820.822							

11. Ingatlanokon végzett beruházások

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Ingtatlanokon végzett beruházások	(86.139)	(18.905)
Összesen	<u>(86.139)</u>	<u>(18.905)</u>

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

12. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre (módosított 46. jegyzet)</u>
Árfolyamnyereség	1.342.352	378.391
Negatív goodwill (PRO-MOT) – 2.4. jegyzet	1.792.478	-
Árfolyamveszteség	(3.034.839)	(1.443.964)
Összesen	<u>99.991</u>	<u>(1.065.573)</u>

A Csoport a beszámolót érintő árfolyamváltozások hatásaként és egyéb pénzügyi tételekre 2018-ban elszámolt nyeresége - a korábbi évben realizált veszteséghez képest - jelentős volt az EUR árfolyam árfolyammozgásának köszönhetően. 2018 során az euro téves funkcionális devizaként való megjelölésének hatására az árfolyamnyereség számítása nem volt megfelelő. A javítás hatása a 46. jegyzetben elérhető.

2019-ben a Csoport a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzésén 1.792.478 EUR negatív goodwillt számolt el, mely elsősorban a megszerzett társaság eladósodásának köszönhetően alacsonyabb áron volt megszerezhető.

2018-ban a Csoport a hitelek refinanszírozása során mintegy 977.449 EUR árfolyamveszteséget realizált.

13. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Kamatbevételek		
Letét és kamatozó betétek kamatai	79	39
Egyéb kapott járó kamatok	72.656	151
	72.735	190
Kamatráfordítások		
Banki hitelek kamatai	(1.353.580)	(1.025.863)
Konsum PE felé fizetendő kamat	(443.908)	(101.634)
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(227.991)	(14.498)
Egyéb kamatok	(168.281)	-
	(2.193.760)	(1.141.995)
Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege	(2.121.026)	(1.141.805)

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

14. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(145.452)	(88.475)
Halasztott adó	751.349	(1.877.039)
Iparűzési adó	(193.642)	(161.142)
Összesen	412.255	(2.126.656)

Az adó levezetése a következő volt:

adatok EUR-ban	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre (módosított 46. jegyzet)
Adózás előtti eredmény	11.702.974	19.505.058
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(1.053.268)	(1.755.455)
Korábban fel nem vett veszteségelhatárolás	1.249.725	-
Iparűzési adó	(193.642)	(161.142)
Állandó különbségek	409.439	(352.059)
Jövedelemadók összesen	412.255	(2.268.656)
Effektív adókulcs	-0,035%	11,6%

2019-ben a Csoport felvette azokat a veszteségelhatárolásból fennálló halasztott adókövetelés összegeket, amelynek megtérülése biztosított, hiszen ellentételezi a halasztott adókötelezettségből fennálló egyenleg adott leányvállalaton belül.

Alkalmazott adó mértékek	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	9%

15. 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 (módosított 46. jegyzet)
Adózott eredmény (EUR)	10.094.888	16.405.909
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.327.109	44.913.953
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)	21,33	36,53

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2018-ban, sem 2019-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2019.12.31-én végződő üzleti évre	2018.12.31-én végződő üzleti évre
Nettó eszközérték	73.075.377	62.285.681
Törzsrészvények száma fordulónapon (db)	47.371.419	47.371.419
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,54	1,31

17. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	117.820.822	62.990.000
<i>éves változások:</i>		
Kivezetés befektetési ingatlan értékesítésével	(1.100.000)	(950.000)
1121 Budapest, Menyét út 5.	-	(950.000)
2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	(1.100.000)	-
Leányvállalat értékesítésével kivezetett ingatlan	(224.624)	-
2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (beruházás)	(224.624)	-
Tárgydőszakban beszerzett ingatlanok	27.300.000	24.340.822
18 SPAR üzlet		14.500.000
1062 Budapest, Andrássy út 59.		7.000.000
2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (Beruházás)		224.624
3525 Eger, Vasút u. 1. (Beruházás)		291.198
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.		2.325.000
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	27.300.000	-
Apportként átvett ingatlanok	-	15.400.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	15.400.000
Valós érték változása	3.873.802	16.040.000
ebből:		
Valós érték növekmény	5.975.000	16.640.000
Valós érték csökkenés	(2.101.198)	(600.000)
Változások összesen	29.849.178	54.830.822
Záró érték	147.670.000	117.820.822

2019-ben a Csoport megszerezte a PRO-MOT Hungária Kft. feletti ellenőrzést, így az eszközportfólió a balatonvilágosi ingatlannal bővült 27.3 millió EUR értékben. 2019 során a Csoport a biatorbágyi ingatlanjait értékesítette.

A Csoport jövedelemtermelő eszközportfóliója 2018 során jelentősen bővült, összesen 39 millió EUR értékben, azonban ezen ingatlanok jövedelem termelése csak a második félévben kezdődött el.

- az Ü48 Irodaház apportként lett az Appeninn Csoport tulajdona,
- az Andrásy út 59. szám alatti Andrásy palota az Appeninn A59 Kft. (korábbi nevén Plaza House Kft.) megvásárlásával került a cégcsoporthoz.

A Csoport a befektetési céllal vásárolt, bérbeadással hasznosított, retail-piacon kezdte meg terjeszkedését 2018 tavaszán, amikor megvásárolt 18 kiskereskedelmi ingatlant, amelyeket a SPAR Magyarország bérel.

Biatorbágy és Eger területén található ingatlanokon a Csoport retail szektorhoz tartozó ingatlanfejlesztését kezdte meg, 2018 során 515 ezer EUR kifizetése megtörtént. 2019-ben ezeket az ingatlanokat a Csoport értékesítette.

Miskolcon lévő ingatlan 2 325 ezer EUR összegben került be a könyvekbe 2018-ban.

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2019. december 31-i és a 2018. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

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

Ssz.	Utca, házsám	2018. december 31.	Tárgyévi megszerzés	Tárgyévi eladás	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés	2019. december 31.
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2.150.000			50.000		2.200.000
2	1047 Schweidel utca 3.	2.500.000			-		2.500.000
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	10.200.000			100.000		10.300.000
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	2.900.000			400.000	-	3.300.000
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	4.900.000			200.000		5.100.000
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	15.900.000			100.000		16.000.000
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	7.400.000			-	(1.700.000)	5.700.000
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	5.300.000			-		5.300.000
9	18 SPAR üzlet	20.100.000			-		20.100.000
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	3.500.000			400.000		3.900.000
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	(250.000)			250.000		-
12	1062 Budapest, Andrásy út 105.	3.900.000			-		3.900.000
13	1082 Budapest, Üllői út 48.	18.700.000			4.000.000		22.700.000
14	2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	1.100.000		(1.100.000)	-		-
15	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	900.000				-	900.000
16	1105 Budapest, Bánya utca	2.100.000			200.000		2.300.000
17	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.200.000			200.000		1.400.000
18	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3.000.000			-		3.000.000
19	1105 Budapest, Bánya utca	380.000			-	(10.000)	370.000
20	1044 Budapest, Váci út 76-80.	2.100.000				(100.000)	2.000.000
21	1062 Budapest, Andrásy út 59.	7.000.000					7.000.000
22	2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (Beruházás)	224.624		(224.624)			(0)
23	3525 Eger, Vasút u. 1. (Beruházás)	291.198				(291.198)	(0)
24	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	2.325.000			75.000		2.400.000
25	8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	-	27.300.000		-		27.300.000
Összesen		117.820.822	27.300.000	(1.324.624)	5.975.000	(2.101.198)	147.670.000

18. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök között a Csoport az Üzemeltetési tevékenységéhez vásárolt járműveket és irodai eszközöket tartja nyilván. A csoport lízingelt autói fedezetül szolgálnak a lízingszerződésből eredő kötelezettségekre.

adatok EUR-ban	Összesen
Bruttó érték	
2017. december 31-én	75.479
Növekedés és átsorolás	246.815
Csökkenés és átsorolás	
2018. december 31-én	322.294
Növekedés és átsorolás	16.092
Csökkenés és átsorolás	-85.692
2019. december 31-én	252.694
Halmazott értékcsökkenés	
2017. december 31-én	3.332
Éves leírás	40.541
Csökkenés	
2018. december 31-én	43.873
Éves leírás	72.821
Csökkenés	(41.664)
2019. december 31-én	75.030
Nettó könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	72.147
2018. december 31-én	278.421
2019. december 31-én	177.664

A nullára leírt eszközök bruttó értéke 2019. december 31-én 15.762 EUR. A tárgyi eszközökre nem került értékvesztés elszámolásra. A Csoport nem rendelkezik immateriális eszközökkel.

19. Halasztott adó követelések

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

A Csoport 2019. december 31-én halmozott elhatárolt negatív adóalapja, amelyekkel a halasztott adó kalkulációnál a befektetési célú ingatlanokon elszámolandó halasztott adó kötelezettségek csökkenthetőek voltak. Az elhatárolt negatív adóalapok felhasználási lehetősége a keletkezésük évében hatályos szabály szerinti, a felhasználás sorrendje FIFO. A veszteségelhatárolások felhasználásának határideje 2030. december 31.

Veszteségelhatárolások egyenlege társaságonként adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn Property Zrt.	113.948	117.143
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	81.562	83.848
Appeninn E-Office Zrt.	21.130.981	9.841.398
Appeninn Üzemeltető Zrt.	158.868	163.320
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	2.892.866	2.687.092
Curlington Kft.	183.332	188.470
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	228.858	263.183
Appeninn A59 Kft.	13.854	-
Appeninn Retail Kft.	37.033	3.807
Sectura Ingatlankezelő Kft.	32.649	33.563
Appeninn BLT Kft.	18.105	18.612
Appeninn Project-BTBG Kft.	-	83.988
Appeninn Project-EGRV Kft.	54.805	56.340
Appeninn Project-MSKC Kft.	47.416	48.745
Halasztott adókövetelés alapja veszteségelhatárolásból	24.994.276	13.589.509
Halasztott adókövetelés összege veszteségelhatárolásból	2.249.485	1.223.056
Ebből kimutatva mérlegben halasztott adókötelezettség csökkentőként	2.156.792	1.178.670
Ebből halasztott adókövetelésként kimutatva	92.693	44.386

2019 során a korábban nem aktivált veszteségelhatárolás összege az Appeninn E-Office Zrt. esetében felvételre került, amely jelentős növekedést okozott a halasztott adókövetelés mérlegértékében.

20. Készletek

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Közvetített szolgáltatások	81.785	81.290
Egyéb anyagok	78.255	80.448
Összesen	<u>160.040</u>	<u>161.738</u>

21. Vevőkövetelések

adatok EUR-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	496.847	663.713
Vevőértékvesztés nyitó egyenlege	(170.437)	(266.717)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	(13.718)	(13.846)
Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés	96.391	110.126
Vevő értékvesztések záró egyenlege	(87.764)	(170.437)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>409.083</u>	<u>493.276</u>

22. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók)	282.480	265.989
Adott előlegek	77.627	36.297
PRO-MOT Hungária Kft. üzlethez kapcsolódóan fizetett előleg	-	3.000.000
Egyéb	82.283	-
Összesen	<u>442.390</u>	<u>3.302.286</u>

A Csoport adásvételi szerződést kötött a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészesének, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Kft. által történő megszerzésére vonatkozóan, amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok közvetett tulajdoni joga a Csoport érdekeltségi körébe kerül. 2018. december 31-én a tranzakció még nem került lezárásra, a

szervezésre kölcsöntörlesztésre kifizetett előleg 3.000.000 EUR összegben a rövid lejáratú követelések között került kimutatásra.

23. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Mikepércsi út 132 Kft.	105.827	108.793
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(105.827)	(108.793)
Hattyúház Társasház Közösség	6.797	6.987
Lexan követelés	42.740	-
Összesen	<u>49.537</u>	<u>6.987</u>

24. Elhatárolások

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	456	39.216
Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	255.197	20.086
Összesen	<u>255.653</u>	<u>59.302</u>

25. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok EUR-ban	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2018.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Pénztár HUF	4.108	37.608
Bankszámlapénz HUF	6.255.082	1.939.932
Bankszámlapénz EUR	4.477.406	991.366
Rövid lejáratra lekötött bankbetét	30.255.356	-
Összesen	<u>40.991.952</u>	<u>2.968.906</u>

26. Jegyzett tőke

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok	
névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetősége	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

Jegyzett tőke	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészvények névértéke:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	15.217.006	13.245.347
Kibocsátás 2018. április 11.		1.971.659
Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR):	15.217.006	15.217.006
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részvények mennyisége (db):		
Nyitó érték (db)	47.371.419	40.892.545
Kibocsátás (db)	-	6.478.874
Záró érték (db)	47.371.419	47.371.419
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	311,32	308,75
Kibocsátás	-	328,60
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	311,32
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
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.

27. Visszavásárolt saját részvények

	2019.12.31.-én végződő üzleti évre		2018.12.31.-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	305.660	409.705	-	-
Saját részvény vásárlása	-	-	305.713	490.513
Saját részvény értékesítés	(304.489)	(407.857)	(53)	(80.808)
Záró érték	1.171	1.848	305.660	409.705

28. Tőketartalék

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Ázsiós részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	13.618.106
Ázsiós részvénykibocsátás 2018. április 11.	-	12.027.124
Záró érték	25.645.230	25.645.230

A 2018. évi ázsiós tőke emelés részleteit a 26. pontban került bemutatásra.

29. Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	2017.12.31.- én végződő üzleti évre
Nyitó érték	22.539.954	5.323.196	4.319.450
Prezentációs pénznemre való átállás	-	(161.644)	-
Módosított nyitó érték	22.539.954	5.161.552	4.319.450
<i>éves változások:</i>			
Tárgyévi eredmény	11.994.919	17.378.402	2.548.268
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	-	125.210
Tulajdonossal szemben elszámolt részesedések megszerzésének vesztesége	-	-	(1.055.993)
Többségi részesedéssel szembeni átvezetések tőkén belül	-	-	148.095
Saját részvény tranzakciók realizált eredménye	390.319	-	81.824
Osztalékfizetés	-	-	(843.658)
Záró érték	34.925.192	22.539.954	5.323.196

A Csoport korábbi évek hibáinak feltárása miatt újra-megállapította az eredménytartalék összegét, melynek részletei a 46. jegyzetben elérhetőek.

30. Átváltási tartalék

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	(810.849)	-
Prezentációs pénznemre való átállás	-	161.644
Módosított nyitó érték	(810.849)	161.644
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	(1.900.031)	(972.493)
Záró érték	(2.710.880)	(810.849)

31. Nem ellenőrző részesedés

A nem ellenőrző részesedés egyenlege a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzéséhez kapcsolódik, a 2.4. jegyzetben.

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	-
<i>éves változások:</i>	
PRO-MOT Hungária Kft. Csoportba való bekerülése	610.626
Tárgyévi eredményrész	120.310
Záró érték	730.936

32. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek

Lízingek

adatok EUR-ban	Lízingdíjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
Egy éven belül esedékes	43.077	85.583	38.463	74.821
Két és öt éven belül esedékes	197.826	300.854	193.968	263.020
Öt éven túl esedékes részletek	-	-	-	-
	240.903	386.437	232.431	337.841
Finanszírozási költség	(9.472)	(48.596)		
Jelenérték	232.431	337.841	232.431	337.841
Mérlegben kötelezettségként bemutatva:				
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek			38.463	74.821
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek			193.968	263.020
			232.431	337.841

A Csoport tagvállalata – Appeninn Üzemeltető Zrt. a tevékenységéhez szükséges járműveket lízing szerződés keretében szerezte meg. A szerződések futamideje nem haladja meg az öt évet. A társaság tagvállalata- Appeninn E-Office Zrt. lízing keretében szerezte be épületeinek gépészeti eszközeit (kazánok) a futamidő 5 éven belüli. Mindkét lízingelt eszköz tárgy csoport esetben a lízingelt eszköz biztosítékul szolgál a lízingből adódó itt bemutatott kötelezettségekre.

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízingelt eszközök nettó értéke	116.572	117.743
Lízingelt eszközök tárgyévi értékcsökkenése	23.012	21.348
Elszámolt lízing kamat	3.948	4.496

Hosszú és rövid lejáratú hitelek

2018. január 19-én a Társaság irányítása alatt álló vállalatok a leányvállalatokat terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást kötött a Magyar Takarékszövetkezeti Zrt.-vel. Az Átfinanszírozás teljesítése következtében a 2017. december 31-én fennállt biztosítéki rendszer megszűnt, az átalakult biztosítéki rendszerben a hitelek elsődleges és egyetlen kötelezettje a hitel adósa. Az Appeninn Nyrt. a korábbi hitelszerződésekben fennálló készfizető kezessége és a vagyoni betétek zálogosítása a hitel kiváltásban részt vevő befektetések részvényeire / törzsbetéteire megszűnik.

A hitelek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

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

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2019.12.31. éven belüli lejárat EUR	2019.12.31. éven túli lejárat EUR	2018.12.31. éven belüli lejárat EUR	2018.12.31. éven túli lejárat EUR	Finanszírozási devizanem	Kamat margin	Lejárat	Biztosítékok
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	87.907	39.181	96.308	131.338	HUF	3 havi EURIBOR+RKV+1.9 %, 3h BUBOR + 3%	2021.05.17. 2021.03.31.	Vételi jog, jelzálogjog (350 mio), opciós jog, követelésen alapított zálogjog, engedményezési szerződés, 6 havi adósságszolgálat, biztosítás, zálog, felhat. levél, engedményezés
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	107.709	1.668.945	118.115	1.826.443	HUF	1 havi BUBOR + 1.25%	2029.12.31.	Ingatlan zálog Váci úti, Bánya úti ingatlanokon, Kezesség Szent László Téri Szolgáltatóház Kft., Appeninn Nyrt.
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	37.019	669.582	40.146	726.403	HUF	3 havi EURIBOR + 2.5%	2033.04.30.	Ingatlanon alapított zálogjog 1. ranghelyen; Elidegenítési és terhelési tilalom; Követeléseken alapított zálogjog a biztosítéki ingatlan hasznosításából származó bevételeken; Inkasszós jog az adós más banknál vezetett bankszámláin; Zálogszerződés köveletek terhelő zálogjog alapítására; Bérleti bevételeken alapított óvadéki zárolás; 3 havi DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	30.788	556.221	33.374	603.459	HUF		2032.12.31.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	70.289	1.288.939	76.194	1.397.319	HUF		2032.12.31.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Bertex Zrt.	-	-	23.542	433.222	HUF		2033.04.30.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	4.011	69.131	4.358	75.211	HUF		2032.12.31.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Felhívás-Appen Kft.	8.132	141.490	8.799	153.816	HUF	2032.12.31.	2032.12.31.	
MFB-Erste konszorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	1.741.305	22.327.471	593.741	7.114.892	EUR	3 havi EURIBOR +2%	2025.06.30.	Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék; Vagyonzálog; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Appeninn Nyrt garancia; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Nyrt.	5.014.342	-	5.016.000	-	EUR	3 havi EURIBOR + 3,5%	2020.02.11.	Ingatlan zálog, elidegenítési tilalom, üzlet rész jelzálog, kezesség AS9 Kft.
Erste Bank Zrt.	Appeninn E-Office Zrt.	-	-	1.569.636	27.015.434	EUR	3 havi EURIBOR (min.0) + 3.5%	2025.03.31.	ingatlan jelzálogjog (Bég utca), követelésen alapított zálogjog, 3 havi adósságszolgálat (96.000 EUR), Appeninn Nyrt. készfizető kezesség, biztosítás zálogjog, vagyont terhelő zálogjog, részvény óvadék a cégre vonatkozóan
Banki hitelek összesen		7.101.504	26.760.959	7.580.212	39.477.535				
PRO-MOT Hungária Kft. vagyontkezelő eszközeihez kapcsolódó kötelezettség KVI-vel szemben	PRO-MOT Hungária Kft.	-	4.796.684	-	-	HUF		2055.12.31.	
Pénzügyi lízing kötelezettségek összesen		38.463	193.968	74.821	263.020				
Összesen		7.139.967	31.751.611	7.655.033	39.740.555				

33. Saját kibocsátású kötvénytartozások

2019. november 22-én a Társaság a Magyar Nemzeti Bank által elindított Növekedési Kötvényprogramon keresztül 60.510.710 EUR (20.000.000 eFt) HUF alapú kötvényt bocsátott ki, melyet árfolyamnyereséggel, további 327.100 EUR (108.113 eFt) 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 Appenin 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.

34. Bérzők által teljesített letétek

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó	826.117	853.195
Új bérbeadási esemény/ új leányvállalat	8.690	47.625
Rövid lejáratú kötelezettségek közé átsorolás	(533.032)	-
Bérleti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	-	(74.703)
Záró érték	301.775	826.117

35. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én	2018.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Konzum PE Magántőkealap	5.680.506	8.501.046
Lexan Aliga Kft.	4.822.750	
Kapcsolt hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	10.503.256	8.501.046
Konzum II Ingatlanbefektetési alap	-	58.087
Osztalékkötelezettség	34.620	35.688
Appeninn Credit Zrt.	1.384	1.423
Kapcsolt rövid lejáratú kötelezettségek összesen	36.003	95.198

A PRO-MOT Hungária Kft. többségi tulajdonának megszerzésével a Csoport átvállalata a Lexan Aliga Kft. felé fizetendő hosszú lejáratú kötelezettség értékét.

A Konzum PE Magántőkealap beruházási kölcsönt nyújtott a Társaság részére, jegybanki alapkamat + 2,5% kamatozással. A kölcsön lejáratára 2020. december 31., biztosíték nem került kikötésre.

36. Halasztott adókötelezettségek

A Csoport halasztott adókötelezettségeinek alakulása táblázatban kerül bemutatásra. A halasztott adókötelezettség főbb összetevői a következők:

- Jövedelemtermelő befektetések valós értékelési különbsége (nyereség és az adó törvény szerint értelmezett bekerülési érték (adó törvény szerinti értékcsökkenéssel amortizált bekerülési érték különbsége)
- Tárgyi eszközökön az adó törvény szerinti bekerülési érték értékcsökkenéssel amortizált bekerülési értéke és a számviteli törvény szerinti értékcsökkenéssel számított könyv szerinti érték közti eltérés.
- Vevő követeléseken a vevőkre elszámolt értékvesztés.
- Felhalmozott eredményben a korábbi években adó törvény szerint megállapított negatív adóalapból olyan mértékben figyelembe vett összeg, amelyre a társaság eredményei – mérleg szerinti tételei – fedezetet jelentenek, figyelembe véve, hogy az adó törvény a nyereség 50%-ig engedi a korábbi veszteségeit elszámolni.
- A Kötelezettségek olyan átmeneti eltéréseket tartalmaznak, amely kötelezettségek jövőbeli elengedése miatt a jövőben adó veszteség fog felmerülni. Ez az adó veszteség azért merül fel, mert a kötelezettség elengedésével nyereségként elszámolt tételt a kötelezettnek adóalapba be kell számítani. Az elengedő (jogosult) csoporton belüli tagként nem jogosult az elengedés ráfordításának adó alapon való érvényesítésére, ezért a tételt terhelő adó kötelezettséget a Csoport mérlegében megjelenítettük.

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

Halasztott adókötelezettségek	2019				2018			
	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
	EUR	EUR			EUR	EUR		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	147.670.000	86.208.943	(61.461.057)	(5.531.495)	117.820.822	56.017.388	(61.803.434)	(5.562.309)
Tárgyi eszközök	177.664	178.083	419	38	278.421	668.796	390.375	35.134
Vevő és egyéb követelések és eszközök	42.605.238	68.894.416	26.289.178	2.366.026	7.191.371	16.094.703	8.903.332	801.300
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések		24.994.276	24.994.276	2.249.485		13.589.509	13.589.509	1.223.056
Hitelek	38.891.578	38.764.657	(126.921)	11.423	47.395.588	47.155.879	(239.709)	21.574
Szállító és egyéb kötelezettségek	73.927.976	101.298.364	27.370.388	(2.463.335)	10.799.593	19.749.687	8.950.094	(805.508)
Passzív időbeli elhatárolások	354.725	678.332	323.607	(29.125)	522.998	522.998	-	-
Nettó halasztott adó pozíció összesen (+követelés/ - kötelezettség)				(3.396.983)				(4.286.754)
Mérlegben halasztott adó követelés				92.693				44.386
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				3.565.003				4.331.140
Nettó halasztott adó pozíció (+követelés/ - kötelezettség)				(3.472.310)				(4.286.754)
Változás halasztott adó egyenlegében				814.444				(2.368.618)
Ebből:								
Eredményben elszámolva				751.349				(2.126.656)
Új leányvállalat bekerülésével				(34.653)				
Leányvállalat kikerülésével				(7.470)				
Árfolyamváltozás				105.218				(241.962)

37. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	2.414	37.062
Üzletrész visszatartott vételár kötelezettsége	-	22.540
Kapott kölcsönök	-	37.324
Vásárolt követeléshez kapcsolódó kötelezettség	34.524	35.492
Bérlők felé kötelezettségek	533.032	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	44.058	26.396
Záró érték	614.028	158.814

38. Szállítói kötelezettségek

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	993.818	405.002
<i>Esedékesség szerint:</i>		
0-30 nap	892.703	263.447
31-60 nap	8.669	15.981
61-90 nap	28.914	4.654
91-180 nap	9.968	11.338
181-360 nap	24.824	20.140
361- nap	28.739	89.442
Záró érték	993.818	405.002

A szállítói kötelezettségek értékében a legfőbb változás (330.000 EUR) a PRO-MOT Hungária Kft. bekerülésével történt a kikötő üzemeltetés átvételéhez kapcsolódóan.

39. Adó, illeték kötelezettségek

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA kötelezettség	288.908	135.549
Építményadó kötelezettség	-	14.581
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	39.923	29.326
Egyéb adók, illetékek	69.682	568.394
Záró érték	398.513	747.850

Az illetékkötelezettségek közt a Csoport a megszerzett ingatlanokra 4%-os vagyonszerzési illeték kötelezettséget tartja nyilván.

40. Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek, ráfordítások elhatárolása	133.069	71.362
Fizetendő kamatok elhatárolása	-	66.522
Bevételek passzív elhatárolása	221.656	385.114
Záró érték	354.725	522.998

41. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

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

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Konsum II Ingatlanbefektetési alap	-	58.087
Konsum PE Magántőkealap	5.680.506	8.501.046
Lexan Aliga Kft.	4.822.750	-
Osztalékkötelezettség	34.620	35.688
Appeninn Credit Zrt.	1.384	1.423
Kötelezettségek összesen	10.539.259	8.596.244
Konsum PE Magántőkealap felé fizetendő kamat	443.908	101.634
Lexan Aliga Kft. felé fizetendő kamat	157.330	-
Ráfordítások összesen	601.238	101.634

A Társaság az év során visszafizette a BDPST Zrt. felé keletkező és fennálló 226 ezer EUR összegű kölcsön

42. Kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók

Leányvállalatokkal szembeni kapcsolatok

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevő- és kölcsön követelések kapcsolt vállalkozásoktól	52.718.698	11.875.450
Szállító és egyéb kötelezettségek kapcsolt vállalkozásoktól	66.086.866	16.205.441
Értékesítés kapcsolt vállalkozások felé	1.472.121	2.748.674

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 megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	300	300
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	100	100

Sem az Igazgatóság, sem a Felügyelő Bizottság tagjai részére nem került sor kölcsön nyújtására.

Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

adatok EUR-ban	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések	112.599	153.846

43. Szegmens információk

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

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari és
- kereskedelmi ingatlan bérbeadási szolgáltatás
- üzemeltetés szolgáltatás

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2019-re vonatkozóan

2019.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Üzemeltetés	Retail	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR						
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3.204.901	1.662.922	673.943	1.860.672	(0)	7.402.438
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(917.201)	(72.151)	(18.275)		0	(1.007.627)
Közvetlen fedezet	2.287.700	1.590.771	655.668	1.860.672	(0)	6.394.811
Általános költségek és bevételek	2.661.344	4.611.302	(385.805)		(1.578.678)	5.308.163
Adózás előtti eredmény	4.949.044	6.202.073	269.864	1.860.672	(1.578.679)	11.702.974
Jövedelemadók	686.978	185.404	(34.847)	(167.460)	(257.819)	412.255
Tárgyévi eredmény	5.636.022	6.387.477	235.016	1.693.211	(1.836.498)	12.115.229
Szegmenshez rendelhető eszközök	60.416.560	185.354.368	2.626.744	20.100.000	(77.952.077)	190.545.595
Szegmenshez rendelhető kötelezettségek	31.928.101	94.099.142	864.847	-	(10.152.808)	116.739.282

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2018-ra vonatkozóan (módosított – 46. jegyzet)

2018.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Üzemeltetés	Retail	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR						
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	2.788.255	887.442	1.084.947	1.016.112	0	5.776.756
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(1.061.476)	(204.188)	(293.619)		0	(1.559.283)
Közvetlen fedezet	1.726.779	683.254	791.328	1.016.112	0	4.217.473
Általános költségek és bevételek	5.139.608	4.980.432	(66.161)	5.248.749	(15.043)	15.287.585
Adózás előtti eredmény	6.866.387	5.663.686	725.167	6.264.861	(15.043)	19.505.058
Jövedelemadók	(1.113.955)	(436.029)	(12.834)	(563.837)	(1)	(2.126.656)
Tárgyévi eredmény	5.752.432	5.227.657	712.333	5.701.024	(15.044)	17.378.402
Szegmenshez rendelhető eszközök	63.099.474	74.208.772	2.562.915	20.100.000	(34.636.161)	125.335
Szegmenshez rendelhető kötelezettségek	44.567.450	10.561.585	888.626	-	7.031.658	63.049.319

44. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, kölcsönök, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport 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 Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- deviza kockázat
- kamat kockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, 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 Csoport tevékenységeit.

44.1 Tőke menedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport 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 Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

44.2 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 Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2019. december 31-én és 2018. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2019.12.31.-én	2018.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Vevőkövetelések	409.083	493.276
Egyéb rövid lejáratú követelések	442.390	3.302.286
Rövid lejáratra adott kölcsönök	49.537	6.988
Elhatárolások	255.653	59.302
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	40.991.952	2.968.906
	42.148.615	6.830.758

44.3 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 Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseknek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

44.4 Üzleti kockázat

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

44.5 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 Csoport számára. A Csoport hitelei után átlagosan 7,68%/ 3,11% hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

Átlagos kamat számítása	EUR	kamat %	+0,5% (kamat)	EUR hatás
Bank/tőke: 2019.01.01.	44.426.682			
Bank/tőke: 2019.12.31.	(6.723.385)			
Bank/tőke átlagos állomány	21.163.154	6,40%	6,90%	
12 hó kamat Bank részére	1.353.580			1.459.396
Kamat teher éves növekménye				105.816

Átlagos kamat számítása	EUR	kamat %	+0,5% (kamat)	EUR hatás
Bank/tőke: 2018.01.01.	34.071.981			
Bank/tőke: 2018.12.31.	44.426.682			
Bank/tőke átlagos állomány	39.249.332	2,61%	3,11%	
12 hó kamat Bank részére	1.025.863			1.222.109
Kamat teher éves növekménye				196.247

44.6 Deviza kockázat

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

Mivel a Csoportnak a funkcionális pénzneme az EUR, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódtak. Az Appenin Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2018-ban lezárt sikeres átstrukturálását követően.

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Csoport az alábbi árfolyamokon végezte. A Csoport a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az Átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta. A tranzakciós devizák köre a HUF, a Csoport árfolyamkitettségeinek vizsgálata a deviza változásainak számszerűsítésével történt.

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységet a kitettség összege alapján mutatjuk be. A 2019. évi mérlegben 123,1 millió EUR, a 2018. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 80,1 millió EUR volt. A vizsgálat 0,05-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2019-ben 1.243 ezer EUR, míg 2018-ban 810 ezer EUR kitettsége van a változásra.

2019:

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		(1.243.074)
-0,50%	328,8674	-1,6526		(618.414)
2019.12.31. MNB	330,52		123.064.288	
+0,5%	332,1726	1,6526		612.260
+1%	333,8252	3,3052		1.218.458

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

2018:

Árfolyamtípus	2018.12.31	Változás EUR	Változás%	2017.12.31
Záró	321,51	11,37	3,67%	310,14
Átlag	318,87	9,66	3,12%	309,21
Záró és Átlag különbség	2,64	1,71	184,34%	0,93
Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	318,2949	-3,2151		(809.744)
-0,50%	319,90245	-1,60755		(402.837)
2018.12.31. MNB	321,51		80.164.645	
+0,5%	323,11755	1,60755		398.829
+1%	324,7251	3,2151		793.709

A Társaság deviza változásnak kitett mérleg tételei a nem EUR-ban nyilvántartott egyenlegek vonatkozásában 2019. 12. 31-én összesen 123 millió EUR, 2018. december 31-én 80 millió EUR.

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

Mérleg	2019.12.31.	
	EUR	HUF
Eszközök		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	147.670.000	0
Tárgyi eszközök		177.664
Halasztott adó eszközök		92.693
Befektetett eszközök összesen	147.670.000	270.357
Készletek		160.040
Vevő követelések		409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések		442.390
Rövid lejáratra adott kölcsönök		49.537
Elhatárolások		255.653
Jövedelemadó követelések		296.583
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	4.477.406	36.514.546
Forgóeszközök összesen	4.477.406	38.127.832
Eszközök összesen	152.147.406	38.398.189
Tőke és források	EUR	HUF
Jegyzett tőke		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények		-1.171
Tartalékok		22.934.350
Felhalmozott eredmény		34.925.192
A Társaság részvényeseire jutó tőke	0	73.075.377
Nem ellenőrző részesedések		730.936
Tőke és tartalékok összesen	0	73.806.313
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	22.327.471	9.424.140
Kötvénytartozás		60.940.494
Bérlők által teljesített letétek		301.775
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		10.503.256
Halasztott adó kötelezettségek		3.565.003
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	22.327.471	84.734.668
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	6.755.648	384.319
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		614.028
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek		36.003
Kötelezettségek szállítók felé		993.818
Adó, illeték kötelezettségek		398.513
Jövedelemadó kötelezettségek		140.089
Passzív elhatárolások és céltartalékok		354.725
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	6.755.648	2.921.495
Kötelezettségek összesen	29.083.118	87.656.164
Tőke és források összesen	29.083.118	161.462.477
Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	123.064.288	-123.064.288

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

Mérleg	2018.12.31.	
	EUR	HUF
Eszközök		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	117.820.822	-
Tárgyi eszközök		278.421
Halasztott adó eszközök		44.386
Befektetett eszközök összesen	117.820.822	322.807
Készletek		161.738
Vevő követelések		493.276
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.000.000	302.286
Rövid lejáratra adott kölcsönök		6.988
Elhatárolások		59.302
Jövedelemadó követelések		198.875
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	991.366	1.977.540
Forgóeszközök összesen	3.991.366	3.200.005
Eszközök összesen	121.812.188	3.522.812
Tőke és források	EUR	HUF
Jegyzett tőke		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények		(305.660)
Tartalékok		25.645.230
Felhalmozott eredmény		21.729.105
A Társaság részvényeseire jutó tőke	0	62.285.681
Nem ellenőrző részesedések		0
Tőke és tartalékok összesen	0	62.285.681
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	34.393.345	5.347.210
Bérlők által teljesített letétek		826.117
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		8.501.046
Halasztott adó kötelezettségek		4.331.140
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	34.393.345	19.005.513
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	7.254.198	400.836
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		158.814
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek		95.198
Kötelezettségek szállítók felé		405.002
Adó, illeték kötelezettségek		747.850
Jövedelemadó kötelezettségek		65.566
Passzív elhatárolások és céltartalékok		522.998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	7.254.198	2.366.264
Kötelezettségek összesen	41.647.543	21.401.776
Tőke és források összesen	41.647.543	83.687.457
Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	80.164.645	(80.164.645)

44.7 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport 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 Csoport hírnevét.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat 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	409.083			409.083
Adókövetelések	442.390			442.390
Jövedelemadó követelések	296.583			296.583
Rövid lejáratra adott kölcsönök	49.537			49.537
Pénzeszköz egyenértékesek	40.991.952			40.991.952
Pénzügyi eszközök	42.189.545	-	-	42.189.545
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	7.139.967	19.746.412	12.005.199	38.891.578
Kötvénytartozás			60.940.494	60.940.494
Bérlők által teljesített letétek	533.032	301.775		834.807
Kapcsolt kötelezettségek	36.003	10.503.256		10.539.259
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	80.996			80.996
Kötelezettségek szállítók felé	993.818			993.818
Adó, illeték kötelezettségek	398.513			398.513
Jövedelemadó kötelezettségek	140.089			140.089
Passzív elhatárolások	354.725			354.725
Pénzügyi kötelezettségek	10.210.175	30.551.443	72.945.693	113.174.279

2018.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	493.276			493.276
Adókövetelések	302.286			302.286
Jövedelemadó követelések	198.875			198.875
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.988			6.988
Pénzeszköz egyenértékesek	2.968.906			2.968.906
Pénzügyi eszközök	3.970.331	-	-	3.970.331
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	7.655.033	27.735.356	12.005.199	47.395.588
Bérlők által teljesített letétek		826.117		826.117
Kapcsolt kötelezettségek	95.198	8.501.046		8.596.244
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	158.814			158.814
Kötelezettségek szállítók felé	405.002			405.002
Adó, illeték kötelezettségek	747.850			747.850
Jövedelemadó kötelezettségek	65.566			65.566
Passzív elhatárolások	522.998			522.998
Pénzügyi kötelezettségek	9.650.461	37.062.519	12.005.199	58.718.179

45. Pénzügyi instrumentumok

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

2019. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	409.083	409.083
Rövid lejáratra adott kölcsönök	442.390	442.390
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	40.991.952	40.991.952
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	31.751.611	31.751.611
Kötvénykötelezettség	60.940.494	60.940.494
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	7.139.967	7.139.967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	10.539.259	10.539.259
Szállítói kötelezettségek	993.818	993.818

2018. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	493.276	493.276
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.988	6.988
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.968.906	2.968.906
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	39.740.555	39.740.555
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	7.655.033	7.655.033
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8.596.244	8.596.244
Szállítói kötelezettségek	405.002	405.002

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.

46. Előző évek hibáinak javításai

Konzolidált Mérleg	2018.01.01.	Prezentációs pénznem átállás hatása	2018.01.01.
Eszközök	EUR eredetileg		EUR módosított
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	62.990.000		62.990.000
Tárgyi eszközök	72.147		72.147
Halasztott adó eszközök	-		-
Befektetett eszközök összesen	63.062.147	-	63.062.147
Készletek	-		-
Vevőkövetelések	159.143		159.143
Egyéb rövid lejáratú követelések	161.607		161.607
Rövid lejáratra adott kölcsönök	7.090		7.090
Elhatárolások	71.260		71.260
Jövedelemadó követelések	65.000		65.000
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	8.757.651		8.757.651
Forgóeszközök összesen	9.221.751	-	9.221.751
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	245.309		245.309
Eszközök összesen	72.529.207	-	72.529.207
Tőke és források			
Jegyzett tőke	13.245.347		13.245.347
Visszavásárolt saját részvények	-		-
Tőketartalék	13.618.106		13.618.106
Átváltási tartalék	-	161.644	161.644
Felhalmozott eredmény	5.323.196	(161.644)	5.161.552
A Társaság részvényeseire jutó tőke	32.186.649	-	32.186.649
Nem ellenőrző részesedések	-		-
Tőke és tartalékok összesen	32.186.649	-	32.186.649
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	32.675.643		32.675.643
Bérlők által teljesített letétek	853.195		853.195
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-		-
Halasztott adókötelezettségek	1.918.136		1.918.136
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	35.446.974	-	35.446.974
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	1.702.008		1.702.008
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.714.939		1.714.939
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	115.817		115.817
Kötelezettségek szállítók felé	194.213		194.213
Saját kibocsátású kötvény tartozások	200.000		200.000
Adó, illeték kötelezettségek	497.502		497.502
Jövedelemadó kötelezettségek	39.763		39.763
Passzív elhatárolások	431.342		431.342
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	4.895.584	-	4.895.584
Kötelezettségek összesen	40.342.558	-	40.342.558
Tőke és források összesen	72.529.207	-	72.529.207

Konszolidált Mérleg	2018.12.31.	Prezentációs pénznem átállás hatása	2018.12.31.
Eszközök	EUR eredetileg		EUR módosított
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	117.820.822		117.820.822
Tárgyi eszközök	278.421		278.421
Halasztott adó eszközök	44.386		44.386
Befektetett eszközök összesen	118.143.629	-	118.143.629
Készletek	161.738		161.738
Vevőkövetelések	493.276		493.276
Egyéb rövid lejáratú követelések	3.302.286		3.302.286
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.988		6.988
Elhatárolások	59.302		59.302
Jövedelemadó követelések	198.875		198.875
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2.968.906		2.968.906
Forgóeszközök összesen	7.191.371	-	7.191.371
Eszközök összesen	125.335.000	-	125.335.000
Tőke és források			
Jegyzett tőke	15.217.006		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	(305.660)		(305.660)
Tőketartalék	25.645.230		25.645.230
Átváltási tartalék	-	(810.849)	(810.849)
Felhalmozott eredmény	21.729.105	810.849	22.539.954
A Társaság részvényeseire jutó tőke	62.285.681	-	62.285.681
Nem ellenőrző részesedések	-		-
Tőke és tartalékok összesen	62.285.681	-	62.285.681
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	39.740.555		39.740.555
Bérlők által teljesített letétek	826.117		826.117
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	8.501.046		8.501.046
Halasztott adókötelezettségek	4.331.140		4.331.140
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	53.398.858	-	53.398.858
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	7.655.033		7.655.033
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	158.814		158.814
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	95.198		95.198
Kötelezettségek szállítók felé	405.002		405.002
Saját kibocsátású kötvény tartozások	-		-
Adó, illeték kötelezettségek	747.850		747.850
Jövedelem adó kötelezettségek	65.566		65.566
Passzív elhatárolások	522.998		522.998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9.650.461	-	9.650.461
Kötelezettségek összesen	63.049.319	-	63.049.319
Tőke és források összesen	125.335.000	-	125.335.000

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	2018.12.31.- én végződő üzleti évre	Prezentációs pénznem átállás hatása	IFRS 15 módosítás javítása	2018.12.31.- én végződő üzleti évre
	EUR eredetileg			EUR módosított
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	7.006.255		(1.229.499)	5.776.756
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(2.802.833)		1.215.448	(1.559.283)
Közvetlen fedezet	4.203.422	-	14.051	4.217.473
Adminisztrációs költségek	(1.252.527)			(1.252.527)
Személyi jellegű ráfordítások	(719.054)			(719.054)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	139.202		(14.051)	125.151
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	145.835			145.835
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	484.113			484.113
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	16.040.000	2.730.891		18.770.891
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	(18.905)			(18.905)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-			-
Működési eredmény	19.022.086	2.730.891	-	21.752.977
Értékcsökkenés és amortizáció	(40.541)			(40.541)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	692.825	(1.758.398)		(1.065.573)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1.141.805)			(1.141.805)
Adózás előtti eredmény	18.532.565	972.493	-	19.505.058
Jövedelemadók	(2.126.656)			(2.126.656)
Tárgyévi eredmény	16.405.909	972.493	-	17.378.402
Egyéb átfogó eredmény				
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam-különbözetek	-	(972.493)		(972.493)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	(972.493)		(972.493)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	16.405.909	-		16.405.909
A teljes átfogó eredményből:				
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-			-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	16.405.909			16.405.909
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	36,53			36,53
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	36,53			36,53

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

Konzolidált Cash- Flow	2018.12.31.-én végződő üzleti évre EUR eredetileg	Prezentációs pénznem átállás hatása	2018.12.31.-én végződő üzleti évre EUR módosított
Adózás előtti eredmény	18.532.565	972.493	19.505.058
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(16.040.000)	2.730.891	(18.770.891)
Átváltási tartalék változása	-	(972.493)	(972.493)
Nem realizált év végi deviza átértékelés	(314.434)	2.730.891	2.416.457
Értékcsökkenés	40.541		40.541
Vevő értékvesztés	-		-
Halasztott adó	(1.877.039)		(1.877.039)
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	(484.113)		(484.113)
Kamat bevételek	69.873		69.873
Kamat ráfordítások	1.071.932		1.071.932
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(3.653.073)		(3.653.073)
Aktív időbeli elhatárolások változása	11.958		11.958
Készletek változása	(161.738)		(161.738)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	8.524.448		8.524.448
Bérlői letétek változása	27.078		27.078
Fizetett nyereségadó	(249.617)		(249.617)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	7.357.714	-	7.357.714
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	(18.905)		(18.905)
Tárgyi eszköz beszerzések	(227.910)		(227.910)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(24.340.822)		(24.340.822)
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	1.408.117		1.408.117
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(23.179.520)	-	(23.179.520)
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	(200.000)		(200.000)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	102		102
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	12.702.026		12.702.026
Hiteltörlesztés	630.345		630.345
Saját részvény vásárlás	(115.243)		(115.243)
Saját részvény értékesítés	16.970		16.970
Kamat ráfordítások	(1.071.932)		(1.071.932)
Kamat bevételek	(69.873)		(69.873)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	11.892.395	-	11.892.395
Pénzeszközök változása	(5.788.745)	-	(5.788.745)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	8.757.651		8.757.651
Pénzeszközök az év végén	2.968.906		2.968.906

Előző éveket érintő módosítások, hibajavítások:

Prezentációs pénznemre való átállás – helyesen forint funkcionális pénznem

A Csoport megelőző években tévesen az EUR-t mint funkcionális pénznemet azonosította be a forint funkcionális pénznem helyett, és használta a konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításakor. 2019-ben a Csoport a hiba javításával az EUR funkcionális pénznem helyett az EUR-t mint prezentációs pénznemet használja a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során. A Csoport így a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó árfolyamváltozásból eredő valós érték változást a pénzügyi műveletek eredményébe sorolt tévesen a Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye helyett. A módosítást a Csoport az IAS 8 Számviteli politika, hibák és becslések standard előírásaival összhangban végezte el, módosítva pénzügyi kimutatásokat a tárgyévet megelőző üzleti évre és annak nyitó mérlegére.

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. A Csoport a vevői értékvesztésekre elszámolt és visszaírt értéket tévesen sorolta be az Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei közé, az Egyéb bevételek/ (ráfordítások) eredmény sor helyett.

Az alábbi mérleg- és átfogó eredmény sorok kerültek módosításra:

2018. január 1.	Eredeti összeg	Módosítás	Módosított összeg
Átváltási tartalék	-	161.644	161.644
Felhalmozott eredmény	5.323.196	(161.644)	5.161.552

2019. január 1.	Eredeti összeg	Módosítás	Módosított összeg
Átváltási tartalék	-	(810.849)	(810.849)
Felhalmozott eredmény	21.729.105	810.849	22.539.954
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	7.006.255	(1.229.499)	5.776.756
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(2.802.833)	1.243.550	(1.559.283)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	139.202	(14.051)	125.151
Jövedelem termelő befektetési	16.040.000	2.730.891	18.770.891

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

célú ingatlanok átértékelésének eredménye			
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	692.825	(1.758.398)	(1.065.573)
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam-különbözetek	-	(972.493)	(972.493)

47. Függő kötelezettségek

Az Appeninn Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appeninn Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. június 27-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezesként és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appeninn Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017. december 06-val 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 fordulónapi kitétsége 240 ezer EUR.

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

A Csoport nem tartott nyilván egyéb függő kötelezettséget 2019. december 31-én.

48. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság 2020. január 9-én adásvételi szerződést kötött a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft. 76%-os üzletrészenek megvásárlására 800 millió Ft értékben. 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 üzletrésze részére kötött 296,4 millió Ft értékű adásvételi szerződéssel szerzi meg a Társaság.

A Társaság leányvállalata, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. pályázatot nyújtott be a Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program keretein belül, a tulajdonában, illetve

vagyonkezelésében álló Club Aliga üdülő területéhez tartozó kikötő fejlesztése és modernizálása érdekében. A pályázat benyújtásának célja a szolgáltatási színvonal növelése, a meglévő műtárgyak cseréje és felújítása, valamint a kiszolgáló létesítmények színvonalának jelentős növelése.

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, Andrásy út 59., valamint a 1062 Budapest, Andrásy út 105. cím alatt található ingatlanokat, az ingatlanokat tulajdonló leányvállalatokon keresztül 1.134 milliárd Ft összegért.

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

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

49. 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 lejáratidő 4,5 év. Az Appeninn Holdingnak jelentős likviditási tartaléka van és a várható átmeneti bevétel kiesés/átrendeződés mellett is képes pénzügyi kötelezettségeit időben teljesíteni középtávon is.

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

50. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2019. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi auditált magyar számviteli törvény szerint összeállított anya- és leányvállalati beszámolók 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 Csoport a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: 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 konszolidált beszámoló elkészítésére terjedt ki.

51. Konszolidált 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. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja összesen 14.500 eFt + Áfa.

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

52. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2020. március 26-án megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2019. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

53. Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2020. március 26.

Bernáth Tamás
Igazgatótanács Elnöke

dr. Szabó Nóra
Igazgatósági tag