



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2021. DECEMBER 31.**

A 2020.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	12
2.1.3	Árbevétel	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	15
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok	16
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	16
2.1.7	Goodwill	16
2.1.8	Pénzügyi eszközök	18
2.1.9	Követelések értékvesztése	19
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	20
2.1.11	Valós érték.....	20
2.1.12	Kapcsolt felek	21
2.1.13	Céltartalékok	21
2.1.14	Jövedelemadók.....	22
2.1.15	Lízing.....	23
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	26
2.1.17	Bérlők által teljesített letétek.....	26
2.1.18	Készletek.....	26
2.1.19	Állami támogatások.....	26
2.1.20	Mérlegen kívüli tételek.....	26
2.1.21	Visszavásárolt saját részvények.....	27
2.1.22	Osztalék	27
2.1.23	Pénzügyi műveletek eredménye	27
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	27
2.2	A számviteli politika változásai	27
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	29
2.3.1	Funkcionális pénznem és prezentációs pénznem	29
2.3.2	Ingatlanok besorolása	30
2.3.3	Befektetési célú ingatlanok valós értéke	30
2.3.4	Értékcsökkenés és amortizáció	30
2.3.5	Üzleti kombinációk	30
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	32
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	37
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	38
5.	Adminisztrációs költségek	38
6.	Személyi jellegű ráfordítások	38
7.	Egyéb működési ráfordítások és bevételek.....	39
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége).....	40
9.	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	40

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

10.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	40
11.	Értékcsökkenési leírás	47
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele.....	47
13.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	47
14.	Jövedelemadók.....	48
15.	Egy részvényre jutó eredmény	49
16.	Egy részvényre jutó nettó eszközérték.....	49
17.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	50
18.	Tárgyi eszközök.....	53
19.	Eszköz használati jog	54
20.	Halasztott adó követelések	55
21.	Goodwill.....	56
22.	Részesedések társult vállalkozásban	57
23.	Éven túli követelések.....	58
24.	Készletek.....	58
25.	Vevőkövetelések.....	59
26.	Egyéb rövid lejáratú követelések	59
27.	Rövid lejáratú kapcsolt követelések	59
28.	Rövid lejáratra adott kölcsönök	60
29.	Elhatárolások	60
30.	Jövedelemadó követelések és kötelezettségek	60
31.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes.....	60
32.	Jegyzett tőke.....	61
33.	Visszavásárolt saját részvények.....	62
34.	Tőketartalék.....	62
35.	Átváltási tartalék.....	62
36.	Felhalmozott eredmény	63
37.	Nem ellenőrző részesedés.....	63
38.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek	64
39.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	67
40.	Bérlők által teljesített letétek.....	67
41.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek.....	67
42.	Halasztott adókövetelések és adókötelezettségek	68
43.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	70
44.	Szállítói kötelezettségek	70
45.	Adó, illeték kötelezettségek	70
46.	Passzív időbeli elhatárolások.....	71
47.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	71
48.	Korábbi időszakok hibáinak javítása.....	72
49.	Kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók.....	78
50.	Szegmens információk.....	79
51.	Pénzügyi instrumentumok	81
52.	Kockázatkezelés.....	82
52.1	Tőkemenedzsment	82
52.2	Hitelezési kockázat	83
52.3	Piaci kockázat	83

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

52.4	Kamat kockázat.....	83
52.5	Deviza kockázat	84
52.6	Üzleti kockázat.....	85
52.7	Likviditási kockázat	86
53.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai	87
54.	Függő kötelezettségek.....	88
55.	Mérlegfordulónap utáni események.....	88
56.	COVID-19 hatások.....	89
57.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	89
58.	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	89
59.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	90
60.	Nyilatkozatok.....	90

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkózó kimutatás	Jegyzet	2021.12.31.	2020.12.31. módosított (48. jegyzet)	2020.01.01. módosított (48. jegyzet)
Eszközök		EUR	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	17	185.662.961	165.740.000	140.970.000
Tárgyi eszközök	18	223.035	199.980	177.664
Eszköz használati jog	19	3.530.247	3.460.822	1.952.433
Halasztott adó eszközök	20	756.071	217.138	92.693
Goodwill	21	4.353.991	4.353.991	0
Részesedés társult vállalkozásban	22	39.701	39.701	0
Éven túli követelések	23	346.982	557.486	0
Befektetett eszközök összesen		194.912.988	174.569.118	143.192.790
Készletek	24	7.934.901	10.118.606	160.040
Vevőkövetelések	25	492.449	811.322	409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések	26	6.040.096	894.691	442.390
Kapcsolt követelések	27	1.154.916	1.578	0
Rövid lejáratra adott kölcsönök	28	6.089	6.153	49.537
Elhatárolások	29	741.635	331.266	255.653
Jövedelemadó követelések	30	23.729	92.767	296.583
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	31	24.857.395	22.063.065	40.991.952
Forgóeszközök összesen		41.251.210	34.319.448	42.605.238
Eszközök összesen		236.164.198	208.888.566	185.798.028
Tőke és források				
Jegyzett tőke	32	15.217.006	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	33	(1.171)	(1.171)	(1.171)
Tőketartalék	34	25.645.230	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	35	(11.151.490)	(10.876.235)	(2.852.372)
Felhalmozott eredmény	36	44.355.386	47.358.839	34.925.192
A Társaság részvényeseire jutó tőke		74.064.961	77.343.669	72.933.885
Nem ellenőrző részesedések	37	112.307	2.888.383	730.936
Tőke és tartalékok összesen		74.177.268	80.232.052	73.664.821
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	38	48.007.602	34.360.682	27.145.536
Kötvénytartozások	39	54.557.445	55.179.933	60.940.494
Bérlők által teljesített letétek	40	1.286.727	1.430.940	301.775
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	41	4.603.285	4.503.061	10.503.256
Halasztott adókötelezettségek	42	5.472.228	4.714.789	3.565.003
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		113.927.287	100.189.405	102.456.064
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	38	932.373	2.159.141	7.139.967
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	43	21.266.227	19.188.242	614.028
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	44	955.566	994.102	36.003
Kötelezettségek szállítók felé	45	9.812.260	4.552.000	993.818
Adó, illeték kötelezettségek	46	486.513	404.555	398.513
Jövedelemadó kötelezettségek	30	229.225	39.106	140.089
Passzív elhatárolások	47	14.377.479	1.129.963	354.725
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		48.059.643	28.467.109	9.677.143
Kötelezettségek összesen		161.986.930	128.656.514	112.133.207
Tőke és források összesen		236.164.198	208.888.566	185.798.028

A 9-90. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2021.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2020.12.31.-én végződő üzleti évre módosított (48. jegyzet) EUR
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3	7.474.392	7.536.560
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	4	(1.067.062)	(1.317.573)
Közvetlen fedezet		6.407.330	6.218.987
Adminisztrációs költségek	5	(1.789.189)	(974.838)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(1.695.446)	(1.181.590)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	624.293	(11.503)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	0	305.220
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	9	(503.071)	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	10	(4.679.678)	15.912.830
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		(1.635.761)	20.269.106
Értékcsökkenés és amortizáció	11	(248.217)	(261.540)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	(252.303)	(2.726.838)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	(2.860.223)	(2.516.060)
Lízingkamatok	13	(48.544)	(102.936)
Adózás előtti eredmény		(5.045.048)	14.661.732
Jövedelemadók	14	(734.669)	(1.460.061)
Tárgyévi eredmény		(5.779.717)	13.201.671
Egyéb átfogó eredmény			
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam-különbözetek	35	(275.255)	(8.023.863)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		(275.255)	(8.023.863)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		(6.054.972)	5.177.808
Az adózott eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		(2.776.264)	907.910
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		(3.003.453)	12.293.761
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		(2.776.264)	907.910
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		(3.278.708)	4.269.898
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	15	(12,20)	27,87
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	(12,20)	27,87

A 9-90. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)	jegyzet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. január 1-én eredetileg közzétéve		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(2.710.880)	34.925.192	73.075.377	730.936	73.806.313
Hibajavítás (lásd 48. jegyzet)					(141.492)		(141.492)		(141.492)
Egyenleg 2020. január 1-én módosított		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(2.852.372)	34.925.192	72.933.885	730.936	73.664.821
Tárgyévi átfogó eredmény									
Tárgyévi átfogó eredmény	37				(8.023.863)	12.293.761	4.269.898	907.910	5.177.808
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók			0	0	0	0	139.886	139.886	1.249.537
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	37,3 8					139.886	139.886	696.674	836.560
Leányvállalat megszerzése	38							552.863	552.863
Egyenleg 2020. december 31-én módosított		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(10.876.235)	47.358.839	77.343.669	2.888.383	80.232.052
Egyenleg 2021. január 1-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(10.876.235)	47.358.839	77.343.669	2.888.383	80.232.052
Tárgyévi átfogó eredmény									
Tárgyévi átfogó eredmény	37				(275.255)	(3.003.453)	(3.278.708)	(2.776.264)	(6.054.972)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók			0	0	0	0	0	0	188
Leányvállalat megszerzése	38							188	188
Egyenleg 2021. december 31-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(11.151.490)	44.355.386	74.064.961	112.307	74.177.268

A 9-90. oldalakon közzétett mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash Flow kimutatás

	Jegyzet	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre módosított (48. jegyzet)
		EUR	EUR
Adózás előtti eredmény		(5.045.048)	14.661.732
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	10	4.679.678	(15.933.455)
Ingatlan értékesítésének eredménye	9	503.071	0
Értékcsökkenés	12	248.217	261.540
Negatív goodwill	13	0	(199.106)
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	8	0	(305.220)
Kamat bevételek	14	(67.429)	(122.832)
Kamatráfordítások	14	2.976.196	2.741.828
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	26-28	(4.545.412)	(2.344.181)
Aktív időbeli elhatárolások változása	30	(410.369)	(75.613)
Készletek változása	25	2.183.705	(9.958.566)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	44-48	18.000.830	17.748.093
Bérlői letétek változása	41	(144.213)	(1.129.165)
Fizetett nyereségadó	15	(461.224)	(324.025)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		17.918.002	5.021.030
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	19	-	-
Ingatlanokon végzett karbantartási kiadások	10	(28.702.639)	(20.625)
Leányvállalat megszerzése	2.4.	0	(8.115.033)
Tárgyi eszköz beszerzések	19	(2.108.062)	(1.956.688)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	29	(1.154.852)	43.384
Kapott kamatok	14	67.429	122.832
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	18	0	-
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	9	10.296.929	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(21.601.195)	(9.926.130)
Hitelek, lízing, kölcsönök felvétele	39	9.728.974	-
Hiteltörlesztés	39	-	(3.258.096)
Fizetett kamatok	14	(2.976.196)	(2.741.828)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		6.752.778	(5.999.924)
Árfolyamváltozás hatása:	36	(275.255)	(8.023.863)
Pénzeszközök változása	32	2.794.330	(18.928.887)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	32	22.063.065	40.991.952
Pénzeszközök az év végén	32	24.857.395	22.063.065

A 9-90. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési és vagyonkezelő társasága. Ingatlanportfólióját folyamatosan bővíti az "A" kategóriás irodák, valamint a kiskereskedelmi és a turisztikai ingatlanok piacain, Magyarországon és a kelet-közép-európai régióban mind felvásárlások, mind saját fejlesztések révén. A 2009-ben alapított, a Budapesti Értéktőzsdére 2010-ben bevezetett vállalat közel teljes kihasználtsággal működő portfólióval rendelkezik a "B" kategóriás irodaházak és a logisztikai ingatlanok területein.

A Társaság székhelye Magyarország, 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. A tevékenység elsődleges országa Magyarország.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2021. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés %
Avellino Zrt.	11.369.141	24,00%
Zinventive Zrt.	8.684.268	18,33%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,09%
Közkézhányad	27.076.638	52,58%
Összesen	47.371.419	100,00%

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Csoport menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. április 8-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 Testülete (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 2021. december 31-én végződő évre vonatkozóan 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 tényezőkön 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 összeállítása során 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 Appeninn 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 Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy befektetést befogadó felett, ha a befektetést befogadóban való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokra vonatkozó jogokkal rendelkezik, és a befektetést befogadó felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

Ennek megfelelően a Csoport akkor és csak akkor gyakorol ellenőrzést a befektetést befogadó felett, ha a befektető az alábbiak mindegyikével rendelkezik:

- (a) hatalom a befektetést befogadó felett;
- (b) a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak való kitettség vagy azokra vonatkozó jogok; és
- (c) az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori 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 rögzíti a Társaság.

Ellenőrzést nem biztosító részesedéssel rendelkező 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 az ellenőrzést nem biztosító részesedéssel rendelkező tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. Az ellenőrzést nem biztosító részesedéssel rendelkező tulajdonosokra jutó részesedés 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 ingatlanbérbeadási tevékenység euro alapú bevételi szerkezete miatt - az euro.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon vannak 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 – az eltérő pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és az eltérő pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azok az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, pénzügyi bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. Az eltérő pénznemben meghatározott monetáris eszközök és kötelezettségek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt eltérő pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítjuk át. Az árfolyamkülönbözetek a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

A társaságok forint devizanemben készült éves beszámolóiban szereplő mérlegadatok a fordulónapon érvényes devizaárfolyamon euro devizanemre kerülnek átváltásra (prezentációs pénznem). Az eredménykimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váltjuk át. Az egyedi saját tőke értékek historikus árfolyamon kerülnek átváltásra. Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyam-különbözetet az Átváltási tartalékban (Saját tőke) jelennek meg, amelyek a leányvállalat értékesítése esetében az eredménnyel szemben kivezetésre kerülnek.

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.

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.

Teljesítési kötelezettségek

A szerződés megkötésekor a Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígerte 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) felett az 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 kerülnek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték kerül számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyoz.

A Csoport bevételeinek főbb elemei:

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

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: A bérleti bevételek operatív lízingből származnak és lineárisan a lízing időtartama alatt kerülnek bevételként elszámolásra az IFRS 16 szerint. 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.

Üzemeltetési díjak: A Csoport kétféle szerződéssel rendelkezik és ennek megfelelően számolja el bevételeit az IFRS 15 szerint:

- A bérleti szerződésai egy részében a Csoport ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Csoporton keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Csoport a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket azonos összegben jeleníti meg a pénzügyi kimutatásokban, nettó módon, mivel ezekben a tranzakciókban a Csoport ügynökként jár el.
- Egyéb bérleti szerződésai esetében a Csoport megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Csoport a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. A Csoport rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök – a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízhálózat használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a leányvállalatok kontrollált eszközei. A Csoport kontrollált eszközeinek használati jogát teremti 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 ingatlanüzemeltetésből származó költségei felmerülnek.

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

Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a 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 befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének 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 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetéssű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet 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.

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerültek elszámolásra. Akvizíció esetén meg kell vizsgálni, hogy üzleti kombináció történt vagy csak eszközök szerzése. Goodwill kizárólag akkor keletkezhet, amennyiben üzleti kombináció történt. Az akvizíció költségét az átruházott ellenérték - amelyet az akvizíció napján valós értéken értékelnek - , valamint a felvásárolt társaságban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kell számítani. A Csoport minden

egyes üzleti kombinációra megválasztja, hogy a felvásárolt nem ellenőrző érdekeltségeit valós értéken vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos részesedésével méri-e. A beszerzéssel kapcsolatos költségek a felmerült költségek szerint kerülnek költségekre, és az adminisztratív költségek közé tartoznak.

Amikor a Csoport vállalkozást szerez, az akvizíció napján a szerződéses feltételekkel, gazdasági körülményekkel és vonatkozó feltételekkel összhangban értékeli a megfelelő besorolásra és célra a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket. Ez magában foglalja a beágyazott származékos termékeknek a fogadó szerződésekben a felvásárolt által való szétválasztását.

A felvásárló által átruházandó függő ellenértéket az akvizíció napján valós értéken kell kiszámolni. A saját tőkeként besorolt függő ellenértéket nem kerül átértékelésre, és az azt követő elszámolást a saját tőkén belül számoljuk el. A pénzügyi eszköznek minősülő eszközként vagy kötelezettségként besorolt függő ellenértéket és az IFRS 9 pénzügyi instrumentumok körébe tartozó függő ellenértéket valós értéken kell értékelni az eredménykimutatásban az IFRS 9 szerint meghatározott valós értéken. Az IFRS 9 hatálya alá nem tartozó egyéb függő ellenértéket minden beszámolási időpontban valós értéken kell értékelni az eredménnyel szemben.

A goodwillt kezdetben bekerülési költségen kell mérni (az átutalt ellenérték és a nem ellenőrző részesedések, valamint a megszerzett nettó azonosítható eszközök és korábbi kamat és a feltételezett kötelezettségek összesített összegének többlete). Ha a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átruházott összesített ellenértéket, a Csoport újraértékeli, hogy helyesen azonosította-e az összes megszerzett eszközt és az összes feltételezett kötelezettséget, és felülvizsgálja az akvizíció napján elszámítandó összegek mérésére használt eljárásokat. Ha az újraértékelés továbbra is meghaladja az átruházott összesített ellenértéken megszerzett nettó eszközök valós értékét, a nyereséget nyereségben vagy veszteségben kell elszámolni.

A kezdeti számítás után a goodwillt a halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett értéken kell értékelni. Értékvesztés vizsgálatának céljából az üzleti kombinációban megszerzett goodwillt az akvizíció napjától a Csoport minden olyan pénztermelő egységére (CGUs) osztják fel, amelyek várhatóan részesülnek a kombinációban, függetlenül attól, hogy a felvásárolt egyéb eszközeit vagy kötelezettségeit ezekhez az egységekhez rendelik-e.

Amennyiben a goodwillt egy CGU-nak osztották fel, és egy részét az adott egységen belül elidegenítik, az elidegenített művelethez kapcsolódó goodwillt az értékesített egység könyv szerinti értékében kell szerepelni az elidegenítésből való nyereség vagy veszteség meghatározásakor. Az ilyen körülmények között elidegenített goodwillt az elidegenített egység relatív értékei és a CGU része alapján kell mérni.

2.1.8 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 az adósságinstrumentumokat kell amortizált 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 él 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.

2.1.9 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. Az egyszerűsített értékvesztés modell egy céltartalék-mátrix, amely az elmúlt 2 év nem fizetési tapasztalati arányait veszi figyelembe és előre mutatón számol értékvesztést. További 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.

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő számviteli politikát alkalmazza a Társaság:

Fizetési késedelem napjai	Definíció	Értékvesztés százaléka
0-180 nap	A partner megbízható és a múltban sem történt nemfizetés. Minden kapcsolt fél teljesítőnek minősül.	nincsen értékvesztés
180-360 nap	Jelentős késedelem külső partner esetén	50%
360 nap feletti késedelem	360 napon túli nem fizetés	100%

2.1.10 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 értéken értékeli. Hitelek és kibocsátott kötvénytartozások esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVTPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a 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. A törlesztés a pénzügyi kötelezettség csökkenéseként, míg a felírt kamat a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.11 Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet során az értékelés időpontjában, függetlenül attól, hogy az adott ár közvetlenül megfigyelhető-e vagy más értékelési technika segítségével kerül megbecslésre.

Valós érték hierarchia

A valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat egy háromszintű valós érték hierarchiába kell besorolni a közzététel céljából. A hierarchián belüli szintek a valós érték megállapítása során használt inputok jelentőségét tükrözik:

- 1. szint: azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain fellelhető jegyzett árak.
- 2. szint: az 1. szinthez tartozó jegyzett árakon kívüli inputok, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputok.
- 3. szint: a nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló inputok

A Csoport a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja.

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű információk alapján kerül meghatározásra. Az aktív piacon nem jegyzett pénzügyi instrumentumok valós értéke értékelési technikákkal, jellemzően diszkontált cash flow módszer alkalmazásával kerül meghatározásra.

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre, könyv szerinti értékük megközelíti a valós értéküket.

2.1.12 Kapcsolt felek

Egy vállalkozás kapcsolt, ha leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalkozás, kulcspozícióban lévő vezető a vállalatnál vagy az anyavállalatnál, bármely fentiekben lévő magánszemély közeli hozzátartozója, a magánszemély, illetve közeli hozzátartozója által birtokolt leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalat.

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek bármilyen olyan ügyletek, amelyek egymás között történnek, függetlenül attól, hogy felszámítanak-e árat vagy sem.

A Csoport minden fordulónapra készített pénzügyi kimutatásai készítése során beazonosítja a kapcsolt feleket, melyet minden évben január 1-jén felülvizsgál. Az azonosított kapcsolt felekkel szembeni követeléseket, kötelezettségeket nyilvántartásában beazonosítja, és a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben közzéteszi.

2.1.13 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 kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő

kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t 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 kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek 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.

2.1.14 Jövedelemadók

A jövedelemadó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adóról szóló törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Csoport a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot azonosította jövedelemadóként, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

2.1.15 Lízing

Csoport, mint lízingbevevő

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

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

A lízing induló dátuma az a nap, amelyen a lízingbeadó egy meghatározott eszközt (pl. a lízing tárgyát képező ingatlant, gépeket vagy berendezéseket) a lízingbevevő rendelkezésére bocsátja használat céljából. Az induló napon megkezdődik a lízing időszak és megtörténik a lízing kötelezettség és az eszköz használati jog megjelenítése. Annak megállapításához, hogy a lízingbevevő ésszerűen biztos-e abban, hogy lehívja-e a lízing hosszabbítására vonatkozó

opcióját vagy nem hívja le a lízing felmondására szóló opcióját, a lízingbevevők és lízingbeadók minden olyan lényeges tényt és körülményt figyelembe vesznek, melyek a lízingbevevő számára gazdasági érdekeltséget teremthetnek, és amelyek alapot szolgáltatnak arra, hogy lehívja a lízing hosszabbítási opciót vagy ne léptesse érvénybe a lízing felmondás opciót.

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

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

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

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

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

Allízingek

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

Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

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

Operatív lízing

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

Allízingek

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

Az allízingek kimutatása és közzététele

Az allízingek esetében nincsenek specifikusan az allízingekre vonatkozó, a mérlegben és eredménykimutatásban történő közzétételt szabályozó rendelkezések. A Csoport azokat a közzétételi szabályokat alkalmazza, amelyek az egyéb pénzügyi és operatív lízingekre is vonatkoznak. A Csoport ugyanazon mögöttes eszközre épülő főlízingből, illetve allízingből származó eszközöket és kötelezettségeket nem könyveli egymással szemben, kivéve, ha teljesülnek a pénzügyi instrumentumok ellentételezésére vonatkozó követelmények. Ugyanez vonatkozik az azonos mögöttes eszközre épülő főlízingből és allízingből eredő lízingbevételre és lízingköltségre, kivéve, ha az IAS 1 szerinti, ellentételezésre vonatkozó kritériumok teljesülnek.

Az IFRS 16 szerint a fő és az allízing két különálló szerződés, melyek lízingbevevői illetve a lízingbeadói modell alapján kerülnek könyvelésre. Az általános közzétételi szabályok egyaránt vonatkoznak a fő és allízingekre, valamint a pénzügyi vagy operatív allízing ügyletek lízingbeadóira.

A Csoport ingatlan lízinggel rendelkezik.

2.1.16 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 2020. december 31-ére, sem pedig 2021. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.17 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 kimutatásban.

2.1.18 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.

2.1.19 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.20 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 hasznok 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.

2.1.21 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.22 Osztalék

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

2.1.23 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.

2.1.24 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 2021. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

IFRS standardok 2021. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak, illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra:

Referencia kamatláb reform – 2. fázis – Az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 módosításai

A Referencia-kamatláb reform – 2. fázis – módosításai az IFRS 9, az IAS 39, az IFRS 7, az IFRS 4 és az IFRS 16 módosításai átmeneti könnyítéseket biztosítanak a pénzügyi beszámolási hatások kezelésére, amikor a bankközi kamatláb (IBOR) helyett egy alternatív, közel

kockázatot kockázatmentes kamatlábat (RFR). A módosítások a következő gyakorlati célokat tartalmazzák:

- A szerződéses változások, vagy a reform által közvetlenül megkövetelt pénzáramlások változásai a változó kamatláb változásaként kezelendők, ami egyenértékű a piaci kamatláb változásával.
- IBOR-reform a fedezeti megjelölésekre és a fedezeti dokumentációra a fedezeti kapcsolat megszakítása nélkül
- Ideiglenes mentesülés biztosítása a gazdálkodó egységeknek a külön azonosítható követelmény teljesítése alól, ha egy RFR instrumentum egy kockázati komponens fedezeteként van megjelölve.

A módosítások előírják az RFR-re való átállás előtt álló IBOR-kitettségek közzétételét

Covid-19-hez kapcsolódó bérleti koncessziók 2021. június 30-án túl: Az IFRS 16 módosításai (hatályos 2021. április 1-től)

A módosítás a 2021. április 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozik.

Mivel az IFRS 16 fent ismertetett módosításai nem vonatkoznak a lízingbeadókra, a lízingbeadó elszámolása az IFRS 16 jelenlegi útmutatásán alapul.

Lízingbeadóként az ingatlantulajdonosok az alábbi problémákat azonosították az útmutatás jelenlegi körülményekre való alkalmazásával kapcsolatban:

- Beszedhetőség: sok lízingbevevő kerülhet pénzügyi nehézségekbe a kormány által elrendelt vállalkozásbezárás miatt. Ez egyes lízingbevevőktől a lízingdíjak behajthatóságának jelentős romlását okozhatja. Az IFRS 16 nem hivatkozik a beszedhetőségre annak meghatározására, hogy a lízingbevételt kell-e elszámolni (és mikor).
- Múltbeli lízingfizetések elengedése: az IFRS 9 szerinti lízingkövetelések értékvesztési és kivezetési követelményei és az IFRS 16 útmutatása közötti kölcsönhatás.

A fent említett standardok és módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére.

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések

IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017. május 18-án, az EU befogadta az új standardot)

Keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására hivatkozásai – Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

A kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése – Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

Az IFRS standardok éves fejlesztése -2018-2020 (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2021-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2021. 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 információ alapján 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 2021. 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	2021. december 31.	2020. december 31.	2019. december 31.
Záró	369	365,13	330,52
Átlag	358,52	351,17	321,51
Záró és átlag különbség	10,48	13,96	5,17

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, az eszköz használati jogokra, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becslött hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.3.5 Üzleti kombinációk

A fentiekén kívül 2021. és 2020. évben a felvásárlási tranzakciók során több üzleti kombináció vagy eszközvásárlás történt, ahol szintén jelentős becsléseket alkalmazott a vezetőség a vételár-allokáció során. A vezetőség becslése kiterjed arra is, hogy megvizsgálja, hogy egy adott felvásárlás üzleti kombináció vagy eszközök megszerzése. A vezetőség az új

megszerzésekre vonatkozóan elvégzi az opcionális koncentrációs tesztet annak érdekében, hogy üzleti kombinációt vagy eszköz megszerzését tudja beazonosítani.

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
		2021	2020	
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Hellnarik Hospitality Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	24%	24%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy 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, Andrásy út 59.
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft.	Appeninn BLT Kft.	74,99%	74,99%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Solum-Invest Kft.	Appeninn Nyrt.	51%	51%	8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.
Dreamland Holding Zrt.	Appeninn Nyrt.	75%	75%	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
DLHG Invest Kft.	Dreamland Holding Zrt.	75%	75%	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Szántód Balaland Family Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	75%	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Tokaj Csurgó Völgy Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	75%	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Tokaj Kelep Zrt.	TATK Kft.	75%	-	3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.
SZRH Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	75%	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
TATK Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	75%	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	75%	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.

2021-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- 2021-ben a TATK Kft. megszerezte a Tokaj Kelep Zrt. 100%-os üzletrészét. A Csoport megvizsgálta a tranzakciót és eszköz beszerzéseként értékelte, mivel az üzletrész megszerzése nem minősült üzleti kombinációnak.
- 2021-ben a Bertex Zrt. apportálta ingatlanát az M2C Kft-be, melyben 100%-os üzletrészt szerzett. Az apport után az M2C Kft-ben való üzletrésze értékesítésre került.

2020-ban a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- 2020-ban az Appeninn A59 Kft. és Appeninn 105 Realty Project Kft. üzletrészek értékesítésre kerültek.
- 2020 során az Hellnarik Hospitality Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.-ben való 76%-os üzletrész értékesítésre került.
- A Társaság 2020. január 9-én megszerezte a Solumn-Invest Kft. 76%-os üzletrészét, melyből 2020 első félévében értékesített 25%-os üzletrészt.
- A Társaság 2020. júniusában megszerezte a Dreamland Holding Zrt. 75%-os részvénycsomagját, az Alagút Investment Kft. 100%-os üzletrészét.

Tokaj Kelep Zrt. megszerzése

2021. október 20-án a Csoport megszerezte a Tokaj Kelep Zrt. 75%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban egy jelentős ingatlan került megszerzésre, azonban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította, melyet koncentrációs teszt elvégzésével mért fel.

A Tokaj Kelep Zrt. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	862.961
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.205
Halasztott adókövetelés	39.123
Egyéb eszközök	1.951
Eszközök összesen	906.240
Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	154.664
Kötelezettségek összesen	154.664
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	751.576
Nem ellenőrző részesedés	187.894
Veszteség a megszerzésen (eredményben elszámolva)	273.802

Vásárlási ellenérték	813.008
-----------------------------	----------------

Alagút Investments Kft. megszerzése

2020. február 28-án a Csoport megszerezte az Alagút Investment Kft. 100%-os üzletrészét. Az Alagút Investment Kft. irodaépület bérbeadásával foglalkozik. Az ingatlannal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította.

Az Alagút Investment Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	1.506.136
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	228.084
Egyéb eszközök	434
Eszközök összesen	1.734.654
Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	541.559
Halasztott adókötelezettség	26.507
Egyéb kötelezettségek	95.5071
Kötelezettségek összesen	663.475.
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	1,071,178
Nem ellenőrző részesedés	-
Negatív goodwill a megszerzésen	(199.106)
Vásárlási ellenérték	811.766

A felvásárolt társaságért adott ellenérték összege 811.766 EUR, a kifizetett nettó pénzáram összege 583.682 EUR.

A Csoport az Alagút Investment Kft. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Csoport által megszerzett ingatlanhoz kapcsolódott. Az üzleti kombináción 199.106 EUR negatív goodwill keletkezett, melyet a pénzügyi műveletek bevételei között számolt el.

Dreamland Csoport megszerzése

2020. júniusában a Csoport megszerezte a Dreamland Holding Zrt. 75%-os üzletrészét. A Dreamland Holding Zrt. közvetlen és közvetett leányvállalatai (a továbbiakban „Dreamland Csoport”): DLHG Invest Kft., Szántód Balaland Family Kft., Tokaj Csurgó Völgy Kft., SZRH Kft., TATK Kft., valamint a Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft. A Dreamland Csoport cégei az általuk birtokolt ingatlanon végeznek turisztikai beruházásokat. Az ingatlanokkal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította.

A Dreamland Csoport megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	19.651.979
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.572.201
Halasztott adó követelések	103.560
Egyéb eszközök	1.428.049
Eszközök összesen	27.755.789
Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	3.628.845
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	11.128.204
Halasztott adókötelezettség	622.341
Egyéb kötelezettségek	12.424.156
Kötelezettségek összesen	27.803.546
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	(47.757)
Nem ellenőrző részesedés	11.939
Goodwill a megszerzésen	4.280.881
Vásárlási ellenérték	4.245.063

A felvásárolt társaságért adott ellenérték összege 4.245.063 EUR, a nettó pénzbeáramlás összege 2.327.138 EUR.

A Csoport a Dreamland Holding Zrt. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Csoport által megszerzett ingatlanokhoz kapcsolódott. Az üzleti kombináción 4.280.881 EUR goodwill keletkezett. Az ezzel kapcsolatos részletes megjegyzések a 21. Goodwill pontban találhatóak.

Solum-Invest Kft. megszerzése

2020. februárjában a Csoport megszerezte a Solum-Invest Kft. 76%-os üzletrészét, amely szintén turisztikai beruházást végez. Az ingatlannal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította.

A Solum-Invest Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	3.128.329
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	47.243
Egyéb eszközök	52.894
Eszközök összesen	3.228.466
Kötelezettségek	
Halasztott adókötelezettség	231.051
Egyéb kötelezettségek	210.717
Kötelezettségek összesen	441.768
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	2.786.698
Nem ellenőrző részesedés	(668.808)
Goodwill a megszerzésen	73.110
Vásárlási ellenérték	2.191.000

A felvásárolt társaságért adott ellenérték összege 2.191.000 EUR, a kifizetett nettó pénzáram összege 2.143.757 EUR.

A Csoport a Solum-Invest Kft. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Csoport által megszerzett ingatlanokhoz kapcsolódott. Az üzleti kombináción 73.110 EUR goodwill keletkezett. Az ezzel kapcsolatos részletes megjegyzések a 21. Goodwill pontban találhatóak.

Az év során a Csoport 25%-os részesedést értékesített a fenti üzletrészből, melynek eredményét 139.886 EUR összegben az eredménytartalékkal szemben számolt el, mivel a kontroll továbbra is fennmaradt.

-

Konzolidált Átfogó jövedelemkimutatásra vonatkozó magyarázatok

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.

Az árbevétel a következő tevékenységeken keletkezett:

adatok EUR-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Iroda területek bérbeadási bevétele	1.119.029	3.062.558
Logisztikai ingatlan bérbeadása	4.521.036	2.601.272
Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	1.834.327	1.872.730
Összesen	7.474.392	7.536.560

2020-ban az irodabérbeadás bevétele 593.300 EUR pénzügyi lízingből származó bevételt tartalmaz.

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel.

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2021. december 31-én:

Adatok EUR	2021.12.31-re végződő üzleti évben	2020.12.31-re végződő üzleti évben
Éven belül	3 054 555	2 266 145
1-5 éven belül	1 075 778	3 007 573
5 éven túli	3 750 050	2 482 433
Összesen	7 880 383	7 756 151

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Ingatlan üzemeltetési díjak	(202.301)	(754.087)
Építményadó, telekadó	(511.303)	(438.840)
Javítás, karbantartás	(156.285)	(50.107)
Ingatlan biztosítási költségek	(37.531)	(27.106)
Őrzés, védelem	(159.642)	(47.433)
Összesen	<u>(1.067.062)</u>	<u>(1.317.573)</u>

5. Adminisztrációs költségek

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(306.182)	(249.737)
Bankköltség	(415.732)	(161.360)
Ügyvédi, jogi költség	(164.055)	(284.444)
Üzletviteli tanácsadás, PR	(248.323)	(97.084)
Ingatlan értékbecslések és értékelések	(71.109)	(52.960)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(24.311)	(29.128)
Informatikai szolgáltatás	(25.671)	(20.934)
Telefonköltség internet díj	(18.514)	(15.793)
Hatósági díjak, illetékek	(17.765)	(44.328)
Irodaszer, anyagköltség	(5.607)	(19.070)
Karbantartási költségek	(27.940)	0
Egyéb költségek	(463.981)	0
Összesen	<u>(1.789.189)</u>	<u>(974.838)</u>

6. Személyi jellegű ráfordítások

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Béreköltség	(1.363.764)	(959.664)
Járulékok	(214.724)	(177.952)
Egyéb személyi jellegű juttatások	(116.958)	(43.974)
Összesen	<u>(1.695.446)</u>	<u>(1.181.590)</u>

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Létszám adatok	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Átlagos statisztikai létszám (Fő)	59,00	37,00
Záró létszám (fő)	59,00	37,00
ebből:		
Appeninn Üzemeltető Zrt.	32,00	20,00
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	13,00	8,00
Solumn-Invest Kft.	8,00	-
Dreamland Holding Zrt.	6,00	9,00

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. A PRO-MOT készletének értékesítése a Hellnarik Hospitality felé történt meg 2021 során.

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Egyéb bevételek		
Kapott késedelmi kamat	195	70
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	13.975	374
Egyéb bevételek	137.271	83.851
Pro-mot Kft. készletek értékesítésének bevétele	2.942.254	-
Pro-mot Kft. készletek értékesítésének önköltsége	(2.138.930)	-
	954.765	84.295
Egyéb ráfordítások		
Bírság, kötbér	(13.139)	(5.030)
Adósságkonszolidációs eredmény	-	(18.583)
Tokaj Kelep Zrt. megszerzésének eredménye	(273.082)	-
Egyéb ráfordítások	(44.251)	(72.185)
	(330.472)	(95.798)
Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen	624.293	(11.503)

8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége)

adatok EUR-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Appeninn 105 Realty Project Kft. – 100%-os üzletrész	-	(505.499)
Appeninn A59 Kft. – 100%-os üzletrész	-	712.437
VCT78 Kft. – 100%-os üzletrész	-	212.256
Hellnarik Hospitality Kft. – 76%-os üzletrész	-	(113.974)
Összesen	-	305.220

Az üzleti kombinációk részletes bemutatása a 2.4. pontban történt.

9. Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

adatok EUR-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Befektetési célú ingatlan értékesítési ára	10.296.929	1.247.285
Befektetési célú ingatlan valós értékének kivezetése	(10.800.000)	(1.100.000)
Összesen	(503.071)	147.285

A Csoport 2021-ben értékesítette a 1037 Budapest, Montevideo út 2/C. cím alatti ingatlanát, melyen 503.071 EUR veszteséget számolt el. Az értékesítés előtt a Csoport beapportálta az ingatlan egy társaságba, melyet értékesített, így tartalmában ingatlan értékesítés történt, így az eredményét ezen a soron jeleníti meg.

10. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének 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

2014-2021 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 készütségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

Értékelési módszerek:

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

A piaci módszer megközelítésre alapuló értékelésekben 2020 és 2021-ben használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az értékelési módszerek 2020-2021 viszonylatában változatlanok maradtak. Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

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

Szenzitivitás vizsgálat:

Az ingatlanonkénti értékek az előző táblázatban bemutatott változók alapján meghatározott értéket 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	2021	2020
+5%	194.652.109	174.027.000
-5%	176.113.813	157.530.000

2021 évi átértékelés

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.		(5.302)
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	100.000	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	287.502	
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)		(146.224)
1094 Budapest, Páva utca 8.		(10.392)
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.		(357.296)
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	197.629	
18 SPAR üzlet	280.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	100.000	
1082 Budapest, Üllői út 48.	100.000	
1147 Budapest, Egyenes u. 4.		(101.135)
1105 Budapest, Bánya utca	100.000	
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	100.000	
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	77.686	
1105 Budapest, Bánya utca		(20.000)
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	100.000	
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.		(2.276.871)
1013 Budapest, Pauler utca 2.	100.000	
Lepence, Strandfürdő Visegrád		(159.909)
Kikötő és Szálloda Balatonfüred		(3.446.582)
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy		(3.133.127)
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	44.826	
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód		(669.974)
Csárda és Rév Szántód	100.790	
Valós érték változások összesen	1.688.433	(10.392.337)
Árfolyamváltozások összesen		4.024.226
Valós érték változások összesen		(4.679.678)

**2020 évi átértékelés
adatok EUR-ban**

	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	200.000	
1015 Budapest, Hattyú utca 14.		(1.800.000)
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.		(400.000)
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.		(400.000)
18 SPAR üzlet	2.000.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	200.000	
1082 Budapest, Üllői út 48.		(2.400.000)
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	2.180.534	
1147 Budapest, Egyenes u. 4.		(100.000)
1105 Budapest, Bánya utca		(10.000)
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	100.000	
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	2.918.606	
1013 Budapest, Pauler utca 2.	100.000	
Lepence, Strandfürdő Visegrád	33.107	
Kikötő és Szálloda Balatonfüred	27.222	
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	88.442	
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	4.828	
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód	123.470	
Csárda és Rév Szántód		(7.267)
Valós érték változások összesen	7.976.209	(5.117.267)
Árfolyamváltozások összesen		13.053.888
Valós érték változások összesen		15.912.830

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Ssz.	típus	2021				Modell változó középértéke a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzalog		
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérelti díj EUR/m ² /hó,	Bérelti díj változás teszt (-5%)	Bérelti díj változás teszt (+5%)				
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	2.500.000	2.200.000	2.200.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7,5, raktár: 4	2.090.000	2.310.000	8,50%	van	
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2.800.000	3.500.000	2.800.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	3.325.000	3.675.000	9,25%	nem	
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	10.000.000	10.600.000	10.600.000	DCF modell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	10.070.000	11.130.000	7,50%	van	
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvesz u. 30.)	iroda	3.300.000	3.400.000	3.400.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11	3.230.000	3.570.000	7,50%	van	
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	5.200.000	5.100.000	5.100.000	DCF modell	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.845.000	5.355.000	8,25%	van	
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	14.200.000	14.200.000	14.200.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	13.490.000	14.910.000	7,50%	nem	
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	5.100.000	4.200.000	5.100.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	3.990.000	4.410.000	8,00%	van	
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	5.400.000	5.100.000	5.100.000	DCF modell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	4.845.000	5.355.000	7,65%	van	
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	21.930.000	22.380.000	22.380.000	DCF modell			21.261.000	23.499.000	8,75%-10%	van	
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	4.200.000	4.200.000	4.200.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.990.000	4.410.000	11,50%	van	
11	1082 Budapest, Úllői út 48.	iroda	20.300.000	20.400.000	20.400.000	DCF modell			19.380.000	21.420.000		van	
12	1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	iroda	-	-	-				-	-			
13	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	1.000.000	700.000	700.000	DCF modell		raktár: 4,75	665.000	735.000		van	
14	1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	3.100.000	2.400.000	2.400.000	DCF modell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	2.280.000	2.520.000	9,00%	van	
15	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	1.500.000	1.400.000	1.500.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.330.000	1.470.000	8,25%	van	
16	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	3.400.000	3.100.000	3.100.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7	2.945.000	3.255.000	8,50%	van	
17	1105 Budapest, Bánya utca	iroda	310.000	340.000	340.000	DCF modell	9,25%	iroda: 6,5	323.000	357.000	9,75%	nincs	
18	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.200.000	2.600.000	2.600.000	DCF modell	8,00%	16,90	2.470.000	2.730.000	8,00%	nincs	
19	8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	üdülő	12.730.000	12.730.000	12.730.000	DCF modell			12.093.500	13.366.500	7,00%	van	
20	1013 Budapest, Pauler utca 2.	iroda	1.720.000	1.700.000	1.700.000	DCF modell			1.634.000	1.806.000			
21	Lepence, Strandfürdő Visegrád	üdülő			900.000	DCF és összehasonlító			855.000	945.000			
22	Kikötő és Szálloda Balatonfüred	üdülő			10.300.000	DCF és összehasonlító			9.785.000	10.815.000			
23	Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	üdülő			16.300.000	DCF és összehasonlító			15.485.000	17.115.000			
24	Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	üdülő			1.400.000	DCF és összehasonlító			1.330.000	1.470.000			
25	BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód	üdülő			34.300.000	DCF és összehasonlító			32.585.000	36.015.000			
26	Csárda és Rév Szántód	üdülő			1.050.000	DCF és összehasonlító			997.500	1.102.500			
27	Tokaj Kelep	üdülő			862.961	DCF és összehasonlító			819.813	906.109			
			185.662.961										

2020 évi összehasonlító adatok:

Ssz.	típus	2020				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-5%), Bérelti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérelti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzőlog	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérelti díj EUR/m ² /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	2.090.000	2.310.000	8,50%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2.500.000	2.100.000	2.700.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	1.995.000	2.205.000	9,25%	nem
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	9.700.000	10.300.000	10.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	9.785.000	10.815.000	7,50%	van
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	iroda	3.000.000	3.300.000	3.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11	3.135.000	3.465.000	7,50%	van
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	5.500.000	5.100.000	5.100.000	DCF modell	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.845.000	5.355.000	8,25%	van
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15.600.000	14.200.000	14.200.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	13.490.000	14.910.000	7,50%	nem
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	5.300.000	4.300.000	5.300.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	4.085.000	4.515.000	8,00%	van
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	4.900.000	4.900.000	4.900.000	DCF modell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	4.655.000	5.145.000	7,65%	van
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	20.600.000	22.100.000	22.100.000	DCF modell			20.995.000	23.205.000	8,75%-10%	van
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3.900.000	4.100.000	4.100.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.895.000	4.305.000	11,50%	van
11	1082 Budapest, Úllői út 48.	iroda	21.600.000	20.300.000	20.300.000	DCF modell			19.285.000	21.315.000		van
12	1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	iroda	13.300.000	10.800.000	10.800.000				10.260.000	11.340.000		
13	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	800.000	900.000	800.000	összehasonlító		raktár: 4,75	855.000	945.000		van
14	1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	2.500.000	2.300.000	2.300.000	DCF modell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	2.185.000	2.415.000	9,00%	van
15	1023 Budapest, Felhézsi u. 24.	iroda	1.400.000	1.300.000	1.400.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.235.000	1.365.000	8,25%	van
16	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	3.200.000	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	330.000	360.000	360.000	összehasonlító	9,25%	iroda: 6,5	342.000	378.000	9,75%	nincs
18	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.100.000	2.500.000	2.500.000	DCF modell	8,00%	16,90	2.375.000	2.625.000	8,00%	nincs
19	8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	üdülő	13.400.000	13.400.000	13.400.000	DCF modell			12.730.000	14.070.000	7,00%	van
20	1013 Budapest, Pauler utca 2.	iroda	1.730.000	1.600.000	1.600.000	DCF modell			1.643.500	1.816.500		
21	Lepence, Strandfürdő Visegrád	üdülő			680.000	DCF és összehasonlító			646.000	714.000		
22	Kikötő és Szálloda Balatonfüred	üdülő			5.800.000	DCF és összehasonlító			5.510.000	6.090.000		
23	Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	üdülő			8.000.000	DCF és összehasonlító			7.600.000	8.400.000		
24	Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	üdülő			60.000	DCF és összehasonlító			57.000	63.000		
25	BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód	üdülő			19.620.000	DCF és összehasonlító			18.639.000	20.601.000		
26	Csárda és Rév Szántód	üdülő			920.000	DCF és összehasonlító			874.000	966.000		
					165.740.000							

11. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban	<u>2021.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(248.217)	(261.540)
Összesen	<u>(248.217)</u>	<u>(261.540)</u>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2021-ben 8.368 EUR volt.

12. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Árfolyamnyereség	1.952.647	2.129.871
Negatív goodwill – 2.4. jegyzet	0	199.106
Árfolyamveszteség	(2.204.950)	(5.055.815)
Összesen	<u>(252.303)</u>	<u>(2.726.838)</u>

2020-ban a Csoport az Alagút Investment Kft. megszerzésén 199.106 EUR negatív goodwillt számolt el.

13. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31.-én végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31.-én végződő üzleti évre</u>
Kamatbevételek		
Letét és kamatozó betétek kamatai	55.050	7.637
Egyéb kapott járó kamatok	12.379	115.195
	67.429	122.832
Kamatráfordítások		
Banki hitelek kamatai	(990.088)	(562.164)
Konsum PE felé fizetendő kamat	0	(66.860)
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(1.937.564)	(2.009.868)
	(2.927.652)	(2.638.892)
Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege	(2.860.223)	(2.516.060)

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízingkamatok	(48.544)	(102.936)
Lízingkamatok	(48.544)	(102.936)

14. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(291.211)	(140.697)
Halasztott adó	(273.445)	(1.136.036)
Iparűzési adó	(170.013)	(183.328)
Összesen	(734.669)	(1.460.061)

Az adó levezetése a következő volt:

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	(5.045.048)	14.661.732
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	454.054	(1.319.556)
Iparűzési adó	(170.013)	(183.816)
Halasztott adókövetelés kivezetése	(826.396)	-
Állandó különbségek	(192.314)	43.310
Jövedelemadók összesen	(734.669)	(1.460.061)
Effektív adókulcs	-14,56%	9,96%

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. 2021. december 31-én az Appenin E-Office Zrt. veszteségelhatárolásából 826.396 EUR kivezetésre került a jövőbeni adótervek alapján.

Alkalmazott adó mértékek	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-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.

	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (EUR)	(5.779.717)	13.201.671
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)	(12,20)	27,87

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2020-ban, sem 2021-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre módosított
Nettó eszközérték	74.064.961	77.343.668
Törzsrészvények száma fordulónapon (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,56	1,63

Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó magyarázatok

17. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak nyitó és záró értékében bekövetkező változások a következők voltak (lásd 10. megjegyzést is):

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	165.740.000	140.970.000
éves változások:		
Átsorolás készletek közé:	0	(10.118.604)
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	0	(10.118.604)
Leányvállalat értékesítésével kivezetett ingatlan	(10.800.000)	(12.900.000)
1062 Budapest, Andrásy út 105.	0	(3.900.000)
1044 Budapest, Váci út 76-80.	0	(2.000.000)
1062 Budapest, Andrásy út 59.	0	(7.000.000)
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	(10.800.000)	0
Tárgyidőszakban beszerezett ingatlanok	862.961	44.929.664
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	0	8.619.466
1013 Budapest, Pauler utca 2.	0	1.500.000
Lepence, Strandfürdő Visegrád	0	646.893
Kikötő és Szálloda Balatonfüred	0	5.772.779
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	0	7.911.558
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	0	55.172
BALALAND Family Hotel & Resort és Family Park, Szántód	0	19.496.530
Csárda és Rév Szántód	0	927.267
Tokaj Kelep	862.961	0
Tárgyidőszaki ráaktiválások	38.563.903	0
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	5.302	0
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	12.498	0
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	246.224	0
1094 Budapest, Páva u. 8.	10.392	0
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	65.524	0
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	157.296	0
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	2.371	0
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	1.135	0
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	22.314	0
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	1.606.871	0
Lepence, Strandfürdő Visegrád	379.909	0
Kikötő és Szálloda Balatonfüred	7.946.582	0
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	11.433.127	0
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	1.295.174	0
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód	15.349.974	0
Csárda és Rév Szántód	29.210	0
Valós érték változása	(8.703.903)	2.858.942
ebből:		
Valós érték növekmény	1.688.433	7.976.209
Valós érték csökkenés	(10.392.337)	(5.117.267)
Változások összesen	19.922.961	24.770.000
Záró érték	185.662.961	165.740.000

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2021. december 31-i és a 2020. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

	2020. december 31.	Ráaktiválás	Meg- szerzés	Eladás	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2021. december 31.
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2.200.000	5.302				(5.302)	2.200.000
1047 Schweidel utca 3.	2.700.000				100.000		2.800.000
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	10.300.000	12.498			287.502		10.600.000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.300.000	246.224				(146.224)	3.400.000
1094 Budapest, Páva u. 8.	5.100.000	10.392				(10.392)	5.100.000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	14.200.000	65.524				(65.524)	14.200.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	5.300.000	157.296				(357.296)	5.100.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4.900.000	2.371			197.629		5.100.000
18 SPAR üzlet	22.100.000				280.000		22.380.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	4.100.000				100.000		4.200.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	20.300.000				100.000		20.400.000
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	10.800.000			(10.800.000)			-
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	800.000	1.135				(101.135)	700.000
1105 Budapest, Bánya utca	2.300.000				100.000		2.400.000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.400.000				100.000		1.500.000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3.000.000	22.314			77.686		3.100.000
1105 Budapest, Bánya utca	360.000					(20.000)	340.000
3525 Miskolc, Szúcs Sámuel u. 5.	2.500.000				100.000		2.600.000
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	13.400.000	1.606.871				(2.276.871)	12.730.000
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1.600.000				100.000		1.700.000
Lepence, Strandfürdő Visegrád	680.000	379.909				(159.909)	900.000
Kikötő és Szálloda Balatonfüred	5.800.000	7.946.582				(3.446.582)	10.300.000
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	8.000.000	11.433.127				(3.133.127)	16.300.000
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	60.000	1.295.174			44.826		1.400.000
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód	19.620.000	15.349.974				(669.974)	34.300.000
Csárda és Rév Szántód	920.000	29.210			100.790		1.050.000
Tokaj Kelep			862.961				862.961
Összesen	165.740.000	38.563.903	862.961	(10.800.000)	1.688.433	(10.392.337)	185.662.961

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2020. december 31-i és a 2019. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

Módosított	2019. december 31.	Megszerzés	Eladás	Átsorolás értékesíthetővé	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2020. december 31.
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2.200.000				-		2.200.000
1047 Schweidel utca 3.	2.500.000				200.000		2.700.000
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	10.300.000				-		10.300.000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.300.000				-		3.300.000
1094 Budapest, Páva u. 8.	5.100.000				-		5.100.000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	16.000.000				-	(1.800.000)	14.200.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	5.700.000					(400.000)	5.300.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	5.300.000					(400.000)	4.900.000
18 SPAR üzlet	20.100.000				2.000.000		22.100.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	3.900.000				200.000		4.100.000
1062 Budapest, Andrássy út 105.	3.900.000		(3.900.000)		-		-
1082 Budapest, Üllői út 48.	22.700.000				-	(2.400.000)	20.300.000
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	-	8.619.466			2.180.534		10.800.000
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	900.000					(100.000)	800.000
1105 Budapest, Bánya utca	2.300.000				-		2.300.000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.400.000				-		1.400.000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3.000.000						3.000.000
1105 Budapest, Bánya utca	370.000					(10.000)	360.000
1044 Budapest, Váci út 76-80.	2.000.000		(2.000.000)			-	-
1062 Budapest, Andrássy út 59.	7.000.000		(7.000.000)				-
3525 Miskolc, Szúcs Sámuel u. 5.	2.400.000				100.000		2.500.000
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	20.600.000			(10.118.606)	2.918.606		13.400.000
1013 Budapest, Pauler utca 2.		1.500.000			100.000		1.600.000
Lepence, Strandfürdő		646.893			33.107		680.000
Visegrád							
Kikötő és Szálloda		5.772.779			27.221		5.800.000
Balatonfüred							
Grand Hotel Tokaj, Tokaj		7.911.558			88.442		8.000.000
Csurgó-völgy							
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy		55.172			4.828		60.000
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód		19.496.530			123.470		19.620.000
Csárda és Rév Szántód		927.266				(7.266)	920.000
Összesen	140.970.000	44.929.663	(23.018.606)		7.976.208	(5.117.266)	165.740.000

18. Tárgyi eszközök

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

adatok EUR-ban	Összesen
Bruttó érték	
2019. december 31-én	252.694
Növekedés és átsorolás	155.186
Csökkenés és átsorolás	(86.099)
2020. december 31-én	321.781
Növekedés és átsorolás	331.664
Csökkenés és átsorolás	(243.134)
2021. december 31-én	410.311
Halmozott értékcsökkenés	
2019. december 31-én	75.030
Éves leírás	48.368
Csökkenés	(1.597)
2020. december 31-én	121.801
Éves leírás	154.740
Csökkenés	(89.265)
2021. december 31-én	187.276
Nettó könyv szerinti érték	
2019. december 31-én	177.664
2020. december 31-én	199.980
2021. december 31-én	223.035

A nullára leírt eszközök bruttó értéke 2021. és 2020. december 31-én 15.762 EUR. A tárgyi eszközökre nem került értékvesztés elszámolásra. A Csoport nem rendelkezik immateriális eszközökkel.

19. Eszköz használati jog

Föld használati jog

2020-ban a Csoport felvette az eszköz használati jogok közé a Solum-Invest Kft. balatonfüredi kikötő használati jogát, amelyet örökjárdék alapon számolt ki a fizetendő díj alapján. Az eszköz hasznos élettartama meghatározhatatlan, így évente értékvesztés tesztet végez el rá a Csoport.

Telek használati jog

2019-ben a Csoport visszamenőleges hibajavítással felvette az eszköz használati jogok közé a Pro-mot Hungária Kft. telek használati jogát, melynek felvételkor hátralévő hasznos élettartama 37 év.

Mederhasználati jog

A Magyar Állammal kötött megállapodás alapján SOLUM Invest Kft. 2037-ig mederhasználati jog illeti meg a kikötőhöz kapcsolódó balatoni vízfelület területekre. Az átmeneti építési időszakot követően, amint elkészül az új kikötőépület és az megkapja a használatbavételi engedélyt, úgy – rendeltetésszerű használat mellett – csak vis maior esetekben történhet a Magyar Állam részéről felmondás. A SOLUM Invest Kft. a mederhasználati jogának eszközként történő IFRS 16 szerinti felvételére 2021-es beszámolóban kerül sor először 12 havi BUBOR és általános piaci 2%-os kamatfelár mellett.

Ingatlan bérlet

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok EUR-ban	Telek használati jog	Föld használati jog	Meder- használati jog	Ingatlan bérlet	Összesen
Bruttó érték módosított					
2019. december 31-én	1.952.433	0	0	0	1.952.433
Növekedés és átsorolás		1.311.022		1.187.252	2.498.274
Csökkenés és átsorolás	(185.068)			(591.645)	(776.713)
2020. december 31-én	1.767.365	1.311.022	0	595.607	3.673.994
Növekedés és átsorolás	9.033	29.060	126.164		164.257
Csökkenés és átsorolás				(1.355)	(1.355)
2021. december 31-én	1.776.398	1.340.082	126.164	594.252	3.836.896
Halmozott értékcsökkenés					
2019. december 31-én	0	0	0	0	0
Éves leírás				213.172	213.172
Csökkenés					
2020. december 31-én	0	0	0	213.172	213.172
Éves leírás				93.477	93.477
Csökkenés					
2021. december 31-én	0	0	0	306.649	306.649
Nettó könyv szerinti érték					
2019. december 31-én	1.952.433	0	0	0	1.952.433
2020. december 31-én	1.767.365	1.311.022	0	382.435	3.460.822
2021. december 31-én	1.776.398	1.340.082	126.164	287.603	3.530.247

20. 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 különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A Csoport 2021. 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.

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Veszteségelhatárolások egyenlege társaságonként adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn Property Zrt.	217.341	179.333
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	203.005	181.478
Appeninn E-Office Zrt.	12.652.295	19.188.237
Appeninn Üzemeltető Zrt.	60.133	77.953
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1.585.629	1.851.828
Curlington Kft.	229.396	140.104
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	222.946	125.591
Dreamland Holding Zrt.	500.404	0
Szántód Balaland Family Kft.	15.564	0
Appeninn Retail Kft.	144.217	93.487
Sectura Ingatlankezelő Kft.	74.894	58.891
SZRH Kft.	166.328	0
TATK Kft.	5.816	0
Tokaj Csurgó Völgy Kft.	16.263	0
Visegrád Lepence Völgy Kft.	160.699	0
Appeninn Project-EGRV Kft.	77.680	76.621
Appeninn Project-MSKC Kft.	68.772	118.100
Halasztott adókövetelés alapja veszteségelhatárolásból	16.401.381	22.087.624
Halasztott adókövetelés összege veszteségelhatárolásból	1.476.124	1.987.886
Ebből kimutatva mérlegben halasztott adókötelezettség csökkentőként	720.053	1.770.748
Ebből halasztott adókövetelésként kimutatva	756.071	217.138

2021. december 31-én az Appeninn E-Office Zrt. veszteségelhatárolásából 826.396 EUR értékvesztésre került a jövőbeni adótervek alapján.

21. Goodwill

adatok EUR-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Dreamland Csoport megszerzése (2.4. pont)	4.280.881	4.280.881
Solum-Invest Kft. (2.4. pont)	73.110	73.110
Összesen	4.353.991	4.353.991

Goodwill a Dreamland Csoport és a Solum-Invest Kft. megszerzésén keletkezett (lásd 2.4. megjegyzés), és allokálásra került a releváns CGU-kra.

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Balaland CGU	2.242.371	2.242.371
Tokaj CGU	1.478.888	1.478.888
Lepence CGU	559.622	559.622
Dreamland Csoport	<u>4.280.881</u>	<u>4.280.881</u>

A Csoport 2021. december 31-én elvégezte az éves értékvesztés teszteket az IAS 36 standard előírásai alapján. A CGU-k megtérülő értékét a használati érték alapján határoztuk meg, amely a felsővezetés által előrejelzett 15 éves cash flow előrejelzések és pénzügyi tervek alapján került meghatározásra, mely tervek a jelenlegi fejlesztések megvalósulásával számolnak. A CGU-kra cash flow-inak diszkontálásához alkalmazott adózás előtti diszkontráta 10,4%. A megtérülő érték meghaladja a fenti könyv szerinti értéket és minden egyes CGU-ra is meghaladja azt.

Az goodwill értékvesztés teszt és az érzékenységvizsgálat eredményeként a menedzsment megállapította, hogy a CGU-kra nem kell értékvesztést elszámolni.

22. Részesedések társult vállalkozásban

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Hellnarik Hospitality Kft. 24%-os részesedése	39.701	39.701
Összesen	<u>39.701</u>	<u>39.701</u>

A társult vállalkozásban való részesedés bekerülési értéken került elszámolásra. A társult vállalkozás főbb adatai 2020. és 2021. december 31-én:

Adatok tEUR	2021.12.31.	2020.12.31.
Forgóeszközök	10.908	10.465
Befektetett eszközök	3.069	0
Saját Tőke	343	392
Hosszú lejáratú kötelezettség	3.664	-
Rövid lejáratú kötelezettség	9.970	10.073
Árbevétel	0	0
Adózott eredmény	(45)	(141)

23. Éven túli követelések

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
G.B. Bohemia	0	60.252
Franklin Ház	0	1.849
BDPST csoport	346.982	495.385
Összesen	<u>346.982</u>	<u>557.486</u>

24. Készletek

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Eladásra készített ingatlanok	7.934.901	10.118.606
Összesen	<u>7.934.901</u>	<u>10.118.606</u>

2020-ban a Csoport a balatonaligai értékesítésre készülő ingatlanokat átsorolta a jövedelemtermelő ingatlanok közül a készletek közé. 2021-ben az eladásra készített ingatlanok közül értékesítésre került 2.183.705 EUR értékű készlet.

25. Vevőkövetelések

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	533.003	865.267
Vevőértékvesztés nyitó egyenlege	(53.945)	(87.764)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	0	0
Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés	13.391	33.819
Vevő értékvesztések záró egyenlege	(40.554)	(53.945)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>492.449</u>	<u>811.322</u>

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

26. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók)	410.939	425.250
Adott előlegek	3.057.088	114.704
Pályázati követelések	1.812.848	0
Pénzügyi lízing követelés rövid lejáratú része	147.929	143.205
Egyéb	611.292	211.532
Összesen	<u>6.040.096</u>	<u>894.691</u>

27. Rövid lejáratú kapcsolt követelések

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Hellnarik Hospitality Kft.	1.154.916	1.578
Összesen	<u>1.154.916</u>	<u>1.578</u>

28. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Mikepércsi út 132 Kft.	105.827	105.827
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(105.827)	(105.827)
Hattyúház Társasház Közösség	6.089	6.153
Összesen	<u>6.089</u>	<u>6.153</u>

29. Elhatárolások

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	274.353	-
Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	467.282	331.266
Összesen	<u>741.635</u>	<u>331.266</u>

30. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Jövedelemadó követelések	23.729	92.767
Jövedelemadó kötelezettségek	229.225	39.106

31. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok EUR-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár HUF	13.192	14.311
Bankszámlapénz HUF	9.650.326	19.592.342
Bankszámlapénz EUR	2.727.752	2.456.412
Rövid lejáratra lekötött bankbetét	12.466.125	-
Összesen	<u>24.857.395</u>	<u>22.063.065</u>

A rövid lejáratra lekötött bankbetét 1 hónapos futamidejű lekötés. A Csoport 17.024 ezer EUR le nem hívott hitelkerettel rendelkezik 2021. december 31-én. Lásd még 53. jegyzet.

Fordulónap után a Sberbanknál kialakult helyzetet a Dreamland cégcsoport beszámítási kérelemmel kezelte. A Cégcsoport Sberbank-nál vezetett számlaegyenlege a Bank tevékenységének felfüggesztése előtt 4.242 ezer EUR-t tett ki, az OBA által garantált 100 ezer euro összeg entitásonként összesen közzététel előtt 505 ezer EUR visszafizetését jelentett. A fennmaradó pénzeszeg tekintetében a Cégcsoporton belül engedményezésekre került sor, ahol a Tokaj Csurgó Völgy Kft. – mint Sberbank által hitelezett entitás- 5.210 ezer EUR hitelével szemben kérte a beszámítást a végelszámolótól a Társaság.

32. Jegyzett tőke

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok	
névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
Forgalomban tartott részvények száma 2021.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2020.12.31. (darab)	47.371.419

Jegyzett tőke	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészvények névértéken:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	15.217.006	15.217.006
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	47.371.419
Kibocsátás (db)	-	-
Záró érték (db)	47.371.419	47.371.419
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	311,32	311,32
Kibocsátás	-	-
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	311,32

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

33. Visszavásárolt saját részvények

	2021.12.31.-én végződő üzleti évre		2020.12.31.-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	1.171	1.848	1.171	1.848
Saját részvény vásárlása				
Saját részvény értékesítés				
Záró érték	1.171	1.848	1.171	1.848

34. Tőketartalék

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Ázsios részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	25.645.230
Záró érték	25.645.230	25.645.230

35. Átváltási tartalék

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre módosított
Nyitó érték	(10.876.235)	(2.852.372)
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	(275.255)	(8.023.863)
Záró érték	(11.151.490)	(10.876.235)

2020-ban a HUF/EUR árfolyamok jelentősen változtak, így a historikus árfolyamon tartott tőkeelemek értéke és a fordulónapi árfolyamon számított tőkeelemek közötti „rés” jelentősen megnövekedett, és

az átváltási tartalék 8.023.863 EUR csökkenését eredményezte. A korábbi évek hibáinak javítása a 48. jegyzetben került bemutatásra.

36. Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2021.12.31.- én végződő üzleti évre	2020.12.31.- én végződő üzleti évre
Nyitó érték	47.358.839	34.925.192
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi eredmény	(3.003.453)	12.293.761
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	0	139.886
Záró érték	44.355.386	47.358.839

37. Nem ellenőrző részesedés

A nem ellenőrző részesedés egyenlege 2020-ban a Dreamland Csoport és a Solum-Invest Kft., míg 2021-ben a Tokaj Kelep Zrt. megszerzéséhez kapcsolódik, a 2.4. jegyzetben.

adatok EUR-ban	2021.12.31.- én végződő üzleti évre	2020.12.31.- én végződő üzleti évre
Nyitó érték	2.888.383	730.936
<i>éves változások:</i>		
Új leányvállalatok megszerzése	188	552.863
Tárgyévi eredményrész	(2.776.264)	907.910
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	0	696.674
Záró érték	112.307	2.888.383

38. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek

Lízingek

adatok EUR-ban	Lízingdíjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2021.12.31	2020.12.31 módosított	2021.12.31	2020.12.31 módosított
Egy éven belül esedékes	329.079	319.810	308.677	288.520
Két és öt éven belül esedékes	446.352	1.197.138	425.492	985.013
Öt éven túl esedékes részletek	145.624	172.542	145.624	172.541
	921.055	1.516.949	879.793	1.446.074
Finanszírozási költség	(41.262)	(70.875)		
Jelenérték	879.793	1.446.074	879.793	1.446.074
Mérlegben kötelezettségként bemutatva:				
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek			308.677	288.520
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek			571.116	1.157.554
			879.793	1.446.074

A Csoport tagvállalata – Appeninn Üzemeltető Zrt. a tevékenységéhez szükséges járműveket lízing szerződés keretében szerezte meg. A szerződések futamideje nem haladja meg az öt évet. Az Appeninn Nyrt. határozott futamidőre irodaépületet bérel, a futamidő 5 éven belüli. Mindkét lízingelt eszköz tárgy csoport esetben a lízingelt eszköz biztosítékul szolgál a lízingből adódó itt bemutatott kötelezettségekre.

A kapcsolódó eszköz használati jog lineárisan kerül értékcsökkentésre a futamidő alatt. A lízingkötelezettségekre a Társaság effektív kamatláb módszerével kamatárfordítást számol el.

A Társaság a bérelt ingatlan egy részét további bérbe adja. A kapcsolódó eszköz használati jog kivezetésre került, míg a lízingkötelezettség értéke továbbra is a teljes ingatlanra kimutatásra kerül.

adatok EUR-ban	2021.12.31.- én végződő üzleti évre	2020.12.31.- én végződő üzleti évre
Lízingelt járművek nettó értéke	101.054	132.770
Lízingelt járművek tárgyévi értékcsökkenése	31.716	31.716
Lízingelt ingatlanok nettó értéke	732.536	1.693.457
Lízingelt ingatlanok tárgyévi értékcsökkenése	238.089	213.172
Elszámolt lízing kamat és árfolyamveszteség	48.544	102.936
Árfolyamveszteség	8.811	6.089

Hosszú és rövid lejáratú hitelek

2021. december 17-én az Appeninn Nyrt. leányvállalata az Appeninn E-Office Zrt refinanszírozta a korábbi 2018 január 19-én kötött Erste és Erste-MFB hitelét 24.068.776 EUR összegben, továbbá az Appeninn E-Office Zrt. megvásárolta az Appeninn leányvállalatát az Alagút Investment Zrt. 1.500.000 EUR hitelkeret felhasználása mellett. A finanszírozó bank mindkét említett hitel esetében az MFB Zrt. A korábbi bullet jellegű rövidtávú finanszírozást egy annuitásos jellegű, 20 éves finanszírozási szerkezet váltotta. A refinanszírozás keretében az Appeninn E-Office-nak 2022. december 31-ig 15.000.000 euro „uncommitted” hitelkeret áll rendelkezésére belföldi kiskereskedelmi vagy irodaház portfólió bővítésre.

A hitelek és lízingek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2021.12.31. éven belüli lejárat EUR	2021.12.31. éven túli lejárat EUR	2020.12.31. éven belüli lejárat EUR	2020.12.31. éven túli lejárat EUR	Finanszírozási devizanem	Kamat margin	Eredeti Lejárat	Biztosítékok
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	0	0	40.090	59.530	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.	Szántód Balaland Family Kft.	0	7.408.898	0	0				
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	10.864	610.902	16.755	617.377	HUF		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 követeléseket terhelő zálogjog alapítására; Bérleti bevételeken alapított óvadéki zárolás; 3 havi DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	29.008	487.480	13.935	512.788	HUF	3 havi EURIBOR + 2.5%	2032.12.31.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	66.244	1.129.984	53.031	1.166.763	HUF		2032.12.31.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	3.805	60.507	3.681	60.940	HUF		2032.12.31.	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Felhévíz-Appen Kft.	7.675	123.879	4.305	130.015	HUF		2032.12.31.	
MFB-Erste konzorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	506.100	25.062.686	1.741.305	22.327.471	EUR	3 havi EURIBOR +2%	2025.06.30.	Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék; Vagyontárgyzálog; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Appeninn Nyrt garancia; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Tokaj Csurgó Völgy Kft.	0	3.509.684	0	0	HUF			
Szopard Kft.	Dreamland Holding Zrt.	0	6.050.136	0	765.398	HUF		2030.11.30	
Sokorai István	Solumn-Invest Kft.	0	757.370	0	134.199	HUF	3,5%	2023.06.25	
DH Invest Kft.	Solumn-Invest Kft.	0	757.370	40.090	59.530	HUF			
Banki hitelek összesen		623.696	45.958.896	1.870.621	31.892.106				
Telekadó - Visegrád		0	11.343	0	0				
Lízingkötelezettségek összesen		308.677	571.116	288.520	1.157.554				
Solumn Invest Kft. lízingkötelezettség	Solum-Invest Kft.	0	1.466.246	0	1.311.022				
Összesen		932.373	48.007.602	2.159.141	34.360.682				

39. 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 jegyezték le. A kötvény ellenértéke a Társaság részére kifizetésre került. A kötvény lejáratának napja 2029. november 22., amikor a kötvény tőke összege 20.000.000 eFt egy összegben fizetendő. A kötvény után évi fix 3,5%-os kamat fizetendő. A kötvény amortizált bekerülési értéken került nyilvántartásra, az effektív kamatláb 3,459%.

40. Bérzők által teljesített letétek

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó	1.430.940	301.775
Új bérbeadási esemény/ új leányvállalat		1.129.165
Rövid lejáratú kötelezettségek közé átsorolás		0
Bérleti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	(144.213)	0
Záró érték	1.286.727	1.430.940

41. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2020.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Lexan Aliga Kft.	4.603.285	4.503.061
Kapcsolt hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	4.603.285	4.503.061
Hellnarik Hospitality Kft.	0	390.016
Lexan Aliga Kft.	578.323	467.376
Szepard Kft.	346.153	104.224
Osztalékkötelezettség	29.851	31.233
Appeninn Credit Zrt.	1.239	1.253
Kapcsolt rövid lejáratú kötelezettségek összesen	955.566	994.102

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

42. Halasztott adókövetelések és 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 politika 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.

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	2021				2020				
	Halasztott adókötelezettségek	Beszámoló szerinti egyenleg EUR	Adó szerinti egyenleg EUR	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámoló szerinti egyenleg EUR	Adó szerinti egyenleg EUR	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	185.662.961	120.354.442	(65.308.519)	(5.877.767)	172.440.000	95.565.591	(76.874.409)	(6.918.697)	
Tárgyi eszközök	223.035	95.494	(127.541)	(11.479)	199.980	215.551	15.571	1.401	
Vevő és egyéb követelések	41.251.210	43.647.866	2.396.656	215.699	34.317.870	92.279.053	57.961.183	5.216.506	
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések		16.401.381	16.401.381	1.476.124		22.087.624	22.087.624	1.987.886	
Hitelek	48.939.975	50.979.763	2.039.788	(183.581)	40.689.297	38.296.805	(2.392.492)	215.324	
Szállító és egyéb kötelezettségek	93.197.249	93.198.270	1.021	(92)	86.291.939	141.355.433	55.063.494	(4.955.714)	
Passzív időbeli elhatárolások és céltartalékok	14.377.479	14.637.670	260.191	(23.418)	1.129.963	1.622.821	492.858	(44.358)	
Nettó halasztott adó pozíció összesen				(4.404.513)				(4.497.651)	
Mérlegben halasztott adó követelés				756.071				217.138	
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				5.472.228				4.714.789	
Nettó halasztott adó pozíció				(4.716.157)				(4.497.651)	
Változás halasztott adó egyenlegében				(218.506)				(1.025.341)	
Ebből:									
Eredményben elszámolva				(273.445)				(1.136.036)	
Új leányvállalat bekerülésével				-				(772.770)	
Leányvállalat kikerülésével				-				531.191	
Árfolyamváltozások				54.939				352.274	

43. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	14.760	13.205
Elszámolásra kapott támogatási előleg	9.660.053	0
Pályázati előleg kikötő - Solumn	2.709.927	0
Vásárolt követeléshez kapcsolódó kötelezettség	0	31.252
Kisfaludy 2030 támogatás előleg	8.699.896	19.008.199
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	181.591	135.586
Záró érték	21.266.227	19.188.242

44. Szállítói kötelezettségek

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	9.812.260	4.552.000
<i>Esedékesség szerint:</i>		
0-30 nap	6.751.104	2.813.466
31-60 nap	586.440	59.348
61-90 nap	81.014	137.332
91-180 nap	1.172.127	792.971
181-360 nap	659	597.445
361- nap	1.220.917	151.438
Záró érték	9.812.260	4.552.000

45. Adó, illeték kötelezettségek

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA kötelezettség	41.379	163.308
Építményadó kötelezettség	22.515	1.425
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	83.747	65.779
Egyéb adók, illetékek	338.872	174.043
Záró érték	486.513	404.555

46. Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek, ráfordítások elhatárolása	176.592	617.164
Bevételek passzív elhatárolása	429.490	512.799
Kapott támogatások	13.771.398	0
Záró érték	14.377.479	1.129.963

A Csoport 2021-ben turisztikai állami támogatásokat kapott, amelyeket az IAS 20 standard előírásaival összhangban számol el.

47. 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	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Lexan Aliga Kft.	5.181.609	4.970.437
Hellnarik Hospitality Kft.	0	390.016
Szepard Kft.	346.153	104.224
Osztalékkötelezettség	29.851	31.233
Appeninn Credit Zrt.	1.239	0
Kötelezettségek összesen	5.558.852	5.495.910
Konzum PE Magántőkealap felé fizetendő kamat	0	66.860
Lexan Aliga Kft. felé fizetendő kamat	173.668	154.938
Ráfordítások összesen	173.668	221.798

Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A Csoport közvetve kapcsolt félként azonosította a Bayer Construct Zrt-t, amely beruházási szállítóként, piaci feltételekkel mintegy 1.5 millió EUR forgalmat bonyolított le a Csoport felé 2020. évben, míg 2021-ben 1.86 millió EUR forgalmat bonyolított.

48. Korábbi időszakok hibáinak javítása

A Csoport 2019-ben és 2020-ban tévesen sorolta be a vagyonkezelt eszközök és a kapcsolódó kötelezettségek értékét. A vagyonkezelt eszközök értéke kivezetésre került a vagyonkezelésből származó kötelezettségek összegével szemben, és a fizetendő vagyonkezelési díj összege eszköz használati jogként került felvételre a fordulónapon fennálló kötelezettséggel szemben. A hiba javítása érintette az átfogó jövedelemkimutatás, a saját tőke változás táblát, valamint a cash flow kimutatást, és a konszolidált mérleget, ahol az IAS 8 standarddal összhangban az előző időszak nyitómérlege is javításra került.

Konszolidált Mérleg	2019.12.31. eredetileg	Vagyonkezelt eszközök átsorolása	2019.12.31. módosított
Eszközök	EUR		EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	147.670.000	(6.700.000)	140.970.000
Tárgyi eszközök	177.664		177.664
Eszköz használati jog	0	1.952.433	1.952.433
Halasztott adó eszközök	92.693		92.693
Goodwill	0		0
Részesedés társult vállalkozásban	0		0
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	0		0
Befektetett eszközök összesen	147.940.357	(4.747.567)	143.192.790
Készletek	160.040		160.040
Vevőkövetelések	409.083		409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések	442.390		442.390
Kapcsolt követelések	0		0
Rövid lejáratra adott kölcsönök	49.537		49.537
Elhatárolások	255.653		255.653
Jövedelemadó követelések	296.583		296.583
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	40.991.952		40.991.952
Forgóeszközök összesen	42.605.238	0	42.605.238
Eszközök összesen	190.545.595	(4.747.567)	185.798.028

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált Mérleg	2019.12.31. eredetileg	Vagyonkezelt eszközök átsorolása	2019.12.31. módosított
Tőke és források	EUR		EUR
Jegyzett tőke	15.217.006		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	(1.171)		(1.171)
Tartalékok	25.645.230		25.645.230
Átváltási tartalék	-2.710.880	(141.492)	(2.852.372)
Felhalmozott eredmény	34.925.192		34.925.192
A Társaság részvényeseire jutó tőke	73.075.377	(141.492)	72.933.885
Nem ellenőrző részesedések	730.936		730.936
Tőke és tartalékok összesen	73.806.313	(141.492)	73.664.821
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	31.751.611	(4.606.075)	27.145.536
Kötvénytartozás	60.940.494		60.940.494
Bérlők által teljesített letétek	301.775		301.775
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	10.503.256		10.503.256
Halasztott adó kötelezettségek	3.565.003		3.565.003
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	107.062.139	(4.606.075)	102.456.064
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	7.139.967		7.139.967
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	614.028		614.028
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	36.003		36.003
Kötelezettségek szállítók felé	993.818		993.818
Adó, illeték kötelezettségek	398.513		398.513
Jövedelem adó kötelezettségek	140.089		140.089
Passzív elhatárolások és céltartalékok	354.725		354.725
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9.677.143	0	9.677.143
Kötelezettségek összesen	116.739.282	(4.606.075)	112.133.207
Tőke és források összesen	190.545.595	(4.747.567)	185.939.520

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált Mérleg	2020.12.31. eredetileg	Vagyonkezelt eszközök átsorolása	2020.12.31. módosított
Eszközök	EUR		EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	172.440.000	(6.700.000)	165.740.000
Tárgyi eszközök	199.980		199.980
Eszköz használati jog	1.693.457	1.767.365	3.460.822
Halasztott adó eszközök	217.138		217.138
Goodwill	4.353.991		4.353.991
Részesedés társult vállalkozásban	39.701		39.701
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	557.486		557.486
Befektetett eszközök összesen	179.501.753	(4.932.635)	174.569.118
Készletek	10.118.606		10.118.606
Vevőkövetelések	811.322		811.322
Egyéb rövid lejáratú követelések	894.691		894.691
Kapcsolt követelések	1.578		1.578
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.153		6.153
Elhatárolások	331.266		331.266
Jövedelemadó követelések	92.767		92.767
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	22.063.065		22.063.065
Forgóeszközök összesen	34.319.448	0	34.319.448
Eszközök összesen	213.821.201	(4.932.635)	208.888.566

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált Mérleg	2020.12.31. eredetileg	Vagyonkezelt eszközök átsorolása	2020.12.31. módosított
Tőke és források	EUR		EUR
Jegyzett tőke	15.217.006		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	(1.171)		(1.171)
Tartalékok	25.645.230		25.645.230
Átváltási tartalék	(10.113.074)	(763.161)	(10.876.235)
Felhalmozott eredmény	47.358.839		47.358.839
A Társaság részvényeseire jutó tőke	78.106.830	(763.161)	77.343.669
Nem ellenőrző részesedések	2.888.383		2.888.383
Tőke és tartalékok összesen	80.995.213	(763.141)	80.232.052
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	38.530.156	(4.169.474)	34.360.682
Kötvénytartozás	55.179.933		55.179.933
Bérlők által teljesített letétek	1.430.940		1.430.940
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	4.503.061		4.503.061
Halasztott adó kötelezettségek	4.714.789		4.714.789
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	104.358.879	(4.169.474)	100.189.405
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	2.159.141		2.159.141
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19.188.242		19.188.242
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	994.102		994.102
Kötelezettségek szállítók felé	4.552.000		4.552.000
Adó, illeték kötelezettségek	404.555		404.555
Jövedelem adó kötelezettségek	39.106		39.106
Passzív elhatárolások és céltartalékok	1.129.963		1.129.963
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	28.467.109	0	28.467.109
Kötelezettségek összesen	132.825.988	(4.169.474)	128.656.514
Tőke és források összesen	213.821.201	(4.932.635)	209.651.728

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	2020.12.31. eredetileg	Vagyonkezelt eszközök átsorolása	2020.12.31. módosított
	EUR	EUR	EUR
Ingyenbérbeadásból származó bevétel	7.536.560		7.536.560
Ingyenbérbeadás közvetlen költségei	(1.317.573)		(1.317.573)
Közvetlen fedezet	6.218.987	0	6.218.987
Adminisztrációs költségek	(974.838)		(974.838)
Személyi jellegű ráfordítások	(1.181.590)		(1.181.590)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(11.503)		(11.503)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	305.220		305.220
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0		0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	15.912.830		15.912.830
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-		0
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény	20.269.106	0	20.269.106
Értékcsökkenés és amortizáció	(261.540)		(261.540)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(2.726.838)		(2.726.838)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(2.618.996)		(2.618.996)
Adózás előtti eredmény	14.661.732	0	14.661.732
Jövedelemadók	(1.460.061)		(1.460.061)
Adózott eredmény	13.201.671	0	13.201.671
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	(7.402.194)	(621.669)	(8.023.863)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	(7.402.194)	(621.669)	(8.023.863)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	5.799.477	(621.669)	5.177.808
Az adózott eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	907.910		907.910
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	12.293.761		12.293.761
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	907.910		907.910
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	4.891.567	(621.669)	4.269.898

Konzolidált Cash Flow kimutatás	2020.12.31.- én végződő üzleti évre eredetileg EUR	Vagyonkezelt eszközök átváltásának árfolyamhatása EUR	2020.12.31.-én végződő üzleti évre módosított EUR
Adózás előtti eredmény	14.661.732	-	14.661.732
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	(15.933.455)		(15.933.455)
Ingatlan értékesítésének eredménye	0		0
Értékcsökkenés	261.540		261.540
Negatív goodwill	(199.106)		(199.106)
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztése	(305.220)		(305.220)
Kamat bevételek	(122.832)		(122.832)
Kamatráfordítások	2.741.828		2.741.828
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(2.344.181)		(2.344.181)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(75.613)		(75.613)
Készletek változása	(9.958.566)		(9.958.566)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	17.126.424	621.669	17.748.093
Bérlői letétek változása	(1.129.165)		(1.129.165)
Fizetett nyereségadó	(324.025)		(324.025)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.399.361	621.669	5.021.030
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	-		-
Ingatlanokon végzett karbantartási kiadások	(20.625)		(20.625)
Leányvállalat megszerzése	(8.115.033)		(8.115.033)
Tárgyi eszköz beszerzések	(1.956.688)		(1.956.688)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	43.384		43.384
Kapott kamatok	122.832		122.832
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	-		-
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	-		-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(9.926.130)	-	(9.926.130)
Hitelek, lízing, kölcsönök felvétele	-		-
Hiteltörlesztés	(3.258.096)		(3.258.096)
Fizetett kamatok	(2.741.828)		(2.741.828)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(5.999.924)	-	(5.999.924)
Árfolyamváltozás hatása:	(7.402.194)	(621.669)	(8.023.863)
Pénzeszközök változása	(18.928.887)	-	(18.928.887)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	40.991.952		40.991.952
Pénzeszközök az év végén	22.063.065		22.063.065

49. Kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2020. évben egyaránt 300 eFt/fő díjazásban részesültek, az audit bizottság tagjai további 100 eFt/fő díjazásban részesültek. 2021-ben az Igazgatótanács tagjai 200 eFt/fő díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2021 (eHUF/év/fő)	2020 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	200	300
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	-	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	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések	372.243	319.638

50. 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 2021-re vonatkozóan

2021.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Üzemeltetés	Retail	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR						
Ingyen bérbeadásból származó bevétel	1.119.029	2.909.294	1.611.743	1.834.327	(0)	7.474.392
Ingyen bérbeadás közvetlen költségei	(483.428)	244.802	(828.435)		(0)	(1.067.062)
Közvetlen fedezet	635.601	3.154.095	783.308	1.834.327	(1)	6.407.330
Általános költségek és bevételek	2.509.655	(9.151.272)	(518.709)		(4.292.052)	(11.452.379)
Adózás előtti eredmény	3.145.255	(5.997.177)	264.599	1.834.327	(4.292.053)	(5.045.049)
Jövedelemadók	(795.132)	327.388	(4.329)	(165.089)	(97.507)	(734.669)
Tárgyévi eredmény	2.350.124	(5.669.789)	260.270	1.669.237	(4.389.560)	(5.779.718)
Szegmenshez rendelhető eszközök	63.777.089	297.273.649	3.106.326	22.380.000	(150.372.865)	236.164.198
Szegmenshez rendelhető kötelezettségek	32.243.955	162.297.642	884.083	-	(33.438.749)	161.986.931

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2020-ra vonatkozóan (módosított)

2020.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Üzemeltetés	Retail	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR						
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	1.505.741	3.039.090	1.118.999	1.872.730	0	7.536.560
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(897.751)	(139.049)	(280.773)		0	(1.317.573)
Közvetlen fedezet	607.991	2.900.041	838.226	1.872.730	0	6.218.987
Általános költségek és bevételek	8.013.477	7.824.237	(303.434)		(7.091.535)	8.442.745
Adózás előtti eredmény	8.621.468	10.724.278	534.791	1.872.730	(7.091.535)	14.661.732
Jövedelemadók	(549.505)	(949.414)	(39.173)	(168.546)	246.576	(1.460.061)
Tárgyévi eredmény	8.071.964	9.774.864	495.619	1.704.184	(6.844.959)	13.201.671
Szegmenshez rendelhető eszközök	61.515.564	264.255.676	2.873.264	22.100.000	(133.516.990)	208.888.566
Szegmenshez rendelhető kötelezettségek	29.129.297	141.521.953	876.830	-	(34.532.618)	128.656.514

51. Pénzügyi instrumentumok

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

2021. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	492.449	492.449
Kapcsolt követelések	-	-
Rövid lejáratra adott kölcsönök	1.161.005	1.161.005
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	24.857.395	24.857.395
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	48.007.602	48.007.602
Kötvénykötelezettség	54.557.445	54.557.445
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	932.373	932.373
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	955.566	955.566
Szállítói kötelezettségek	9.812.260	9.812.260
2020. december 31. módosított	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	811.322	811.322
Kapcsolt követelések	557.486	557.486
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.153	6.153
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	22.063.065	22.063.065
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	34.360.682	34.360.682
Kötvénykötelezettség	55.179.933	55.179.933
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	2.159.141	2.159.141
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	5.497.163	5.497.163
Szállítói kötelezettségek	4.552.000	4.552.000

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.

52. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- 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 tőkemenedzsmentjét. 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.

52.1 Tőkemenedzsment

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 folytatni tudja tevékenységét és egyúttal maximalizálja 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 leányvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

52.2 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 2020. december 31-én és 2021. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2021.12.31.-én	2020.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Vevőkövetelések	492.449	811.322
Egyéb rövid lejáratú követelések	6.040.096	894.691
Kapcsolt követelések	1.154.916	1.578
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.089	6.153
Elhatárolások	741.635	331.266
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24.857.395	22.063.065
	33.292.580	24.108.075

A Csoport hitelkockázati kitettsége megnőtt az előző évhez képest, azonban a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Csoport alacsony hitelkockázatúnak minősíti. Lásd még 53. jegyzet.

52.3 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 befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

52.4 Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitettséget a Csoport számára. A Csoport hitelei után átlagosan 8,55%/ 6,4% 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: 2021.01.01.	18.626.232			
Bank/tőke: 2021.12.31.	24.082.580			
Bank/tőke átlagos állomány	21.354.406	4,86%	5,36%	
12 hó kamat Bank részére	1.038.633			1.145.405
Kamat teher éves növekménye				106.772

Átlagos kamat számítása módosított	EUR	kamat %	+0,5% (kamat)	EUR hatás
Bank/tőke: 2020.01.01.	(2.100.374)			
Bank/tőke: 2020.12.31.	14.456.758			
Bank/tőke átlagos állomány	6.178.192	10,77%	11,27%	
12 hó kamat Bank részére	665.100			695.991
Kamat teher éves növekménye				30.891

52.5 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 a HUF, így a devizakockázat a EUR 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 árfolyamkockázatának vizsgálata a deviza változásainak számszerűsítésével történt.

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységét a kockázat összege alapján mutatjuk be. A 2020. évi mérlegben 148,5 millió EUR, a 2021. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 167,2 millió EUR volt. A vizsgálat 0,5-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2020-ban 1.567 ezer EUR, míg 2021-ben 1.760 ezer EUR kockázata van a változásra.

52.6 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.

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, azonban ez nem volt olyan jelentős, amely miatt a Csoport IFRS 16 szerinti bevételelszámolását módosítani kellett volna. 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.

52.7 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 2020. és 2021. december 31-re vonatkozóan:

2021.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	492.449			492.449
Éven túli követelések		346.982		346.982
Egyéb rövid lejáratú követelések	6.040.096			6.040.096
Kapcsolt követelések	1.154.916			1.154.916
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.089			6.089
Pénzeszköz egyenértékesek	24.857.395			24.857.395
Pénzügyi eszközök	32.550.945	346.982	-	32.897.927
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	972.373	39.484.988	7.550.241	48.007.602
Kötvénytartozás	700.000	2.800.000	56.657.445	60.157.445
Bérlők által teljesített letétek		1.286.727		1.286.727
Kapcsolt kötelezettségek	955.566	4.603.285		5.558.851
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21.266.228			21.266.228
Kötelezettségek szállítók felé	9.812.260			9.812.260
Passzív elhatárolások	606.081	13.771.398		14.377.479
Pénzügyi kötelezettségek	34.312.508	61.946.398	64.207.686	160.466.592

Lásd még 53. jegyzet.

APPENINN HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020.12.31 módosított	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	811.322			811.322
Kapcsolt követelések		557.486		557.486
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.153			6.153
Pénzeszköz egyenértékesek	22.063.065			22.063.065
Pénzügyi eszközök	22.880.540	557.486	-	23.438.026
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	2.159.141	26.524.957	5.676.584	34.360.682
Kötvénytartozás			55.179.933	55.179.933
Bérlők által teljesített letétek		1.430.940		1.430.940
Kapcsolt kötelezettségek	994.102	4.503.061		5.497.163
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19.188.242			19.188.242
Kötelezettségek szállítók felé	4.552.000			4.552.000
Passzív elhatárolások	1.129.963			1.129.963
Pénzügyi kötelezettségek	28.023.448	32.458.958	60.856.517	121.338.923

53. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2021. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	2021. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid	2.159.141	(1.226.768)		932.373
Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú	34.360.682	13.646.920		48.007.602
Kötvénytartozások	55.179.933		(622.488)	54.557.445
Összesen	91.699.756	12.420.152	(622.488)	103.497.420

	2020. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	2020. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid	7.139.967	(4.980.826)		2.159.141
Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú	27.145.536	7.215.146		34.360.682
Kötvénytartozások	60.940.494		(5.760.561)	55.179.933
Összesen	95.225.997	2.234.320	(5.760.561)	91.699.756

54. Fügő 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 fizetéseképtelenségi valószínűséget rendelt, a kezességhez kapcsolódóan a mérlegben megjelenített összeg nulla EUR.

A Csoport nem tartott nyilván egyéb fügő kötelezettséget 2021. december 31-én.

55. Mérlegfordulónap utáni események

Az Appeninn BLT Kft., a Társaság egyik leányvállalata 2022. március 17. napján üzletrész adásvételi szerződést írt alá a BAYER Property Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15; Cg.: 13-10-041948) a PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. törzsbetéteinek 74,99 %-át megtestesítő üzletrész adásvétele tekintetében. A tranzakció zárását a felek a szerződés aláírástól számított 4 hónapon belül tervezik megvalósítani.

Fordulónap után a Sberbanknál kialakult helyzetet a Dreamland cégcsoport beszámítási kérelemmel kezelte. A Cégcsoport Sberbank-nál vezetett számlaegyenlege a Bank tevékenységének felfüggesztése előtt 4.242 ezer EUR-t tett ki, az OBA által garantált 100 ezer euro összeg entitásonként összesen közzététel előtt 505 ezer EUR visszafizetését jelentett. A fennmaradó pénzüsszeg tekintetében a Cégcsoporton belül engedményezésekre került sor, ahol a Tokaj Csurgó Völgy Kft. – mint Sberbank által hitelezett entitás- 5.210 ezer EUR hitelével szemben kérte a beszámítást a végelszámolótól a Társaság.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

56. COVID-19 hatások

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt, valamint leányvállalatai működésére 2021-ben a járvány nem gyakorolt komolyabb hatást. Míg 2020-ban 15-20 bérlőnél jelentkeztek olyan nehézségek, amelyek részben felmondást, részben átmenti kedvezményt vontak maguk után, ezzel szemben 2021-ben nem volt bérlői mozgás a COVID19 következtében.

2021-ben egyetlen bérlőnél okoztak a COVID19 utólagos hatásai piaci nehézséget a normál működés helyreállítása során. Ezen bérlő 3 havi kedvezményt kapott 2021 Q3 folyamán, amely kedvezményt 2021 Q4 és 2022 Q1 között fizet meg. A leányvállalat ingatlanában lévő említett bérlő 5 éven túli bérleti szerződéssel rendelkezik.

57. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2021. 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: 207258). 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.

58. Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Csoport könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Csoport közgyűlése által a 2021. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (személyében felelős könyvvizsgáló: Bartha Zsuzsanna Éva), regisztrációs szám: 005268

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint az IFRS előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja összesen 15.986 eFt + Áfa.
- A könyvvizsgáló által nyújtott egyéb számviteli szolgáltatások díja 2.900 EUR volt.

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

59. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2022. április 8-án megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2021. 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.

60. 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. április 8.

Dr. Bihari Tamás
Igazgatótanács Elnöke