



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2022. DECEMBER 31.**

A 2021.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	9
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	10
2.1.1.	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
2.1.2.	Árbevétel	10
2.1.3.	Egyéb bevételek és ráfordítások	12
2.1.4.	Tőkebefektetések értékelése	13
2.1.5.	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.6.	Befektetési célú ingatlanok	15
2.1.7.	Pénzügyi eszközök	16
2.1.8.	Pénzügyi kötelezettségek	18
2.1.9.	Valós érték.....	18
2.1.10.	Kapcsolt felek.....	19
2.1.11.	Céltartalékok	19
2.1.12.	Jövedelemadók.....	20
2.1.13.	Lízing.....	21
2.1.14.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	24
2.1.15.	Bérlők által teljesített letétek.....	24
2.1.16.	Mérlegen kívüli tételek.....	24
2.1.17.	Visszavásárolt saját részvények.....	24
2.1.18.	Osztalék	24
2.1.19.	Pénzügyi műveletek eredménye	25
2.1.20.	Fordulónap utáni események.....	25
2.2	A számviteli politika változásai.....	25
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	26
2.3.1.	Ingatlanok besorolása	27
2.3.2.	Befektetési célú ingatlanok valós értéke.....	27
2.3.3.	Értékcsökkenés és amortizáció	28
2.3.4.	Részesedések értékvesztése	28
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	28
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	29
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.....	30
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek.....	30
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege	31
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége).....	31
9.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	31
10.	Értékcsökkenési leírás	35
11.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele.....	35
12.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	36
13.	Jövedelemadók.....	37
14.	Egy részvényre jutó eredmény	38

15.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	39
16.	Tárgyi eszközök.....	40
17.	Eszköz használati jog	41
18.	Lízingkövetelések.....	42
19.	Részesedések és értékesítésre tartott eszközök	42
20.	Vevőkövetelések.....	44
21.	Egyéb rövid lejáratú követelések	45
22.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések	45
23.	Rövid lejáratra adott kölcsönök	46
24.	Elhatárolások	46
25.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes.....	46
26.	Jegyzett tőke.....	47
27.	Visszavásárolt saját részvények.....	47
28.	Tartalékok.....	48
29.	Felhalmozott eredmény	48
30.	Bérlők által teljesített letétek.....	50
31.	Lízingkötelezettségek	50
32.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	51
33.	Halasztott adókötelezettségek.....	51
34.	Rövid lejáratú hitelek.....	52
35.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	53
36.	Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek	53
37.	Szállítói kötelezettségek	53
38.	Adó, illeték kötelezettségek	54
39.	Passzív időbeli elhatárolások.....	54
40.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	54
41.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	54
42.	Pénzügyi instrumentumok	55
43.	Kockázatkezelés.....	56
43.1	Tőkemenedzsmment	56
43.2	Hitelezési kockázat	57
43.3	Piaci kockázat	57
43.4	Deviza kockázat	58
43.5	Üzleti kockázat.....	58
43.6	Likviditási kockázat	58
44.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai	60
45.	Függő kötelezettségek.....	60
46.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel.....	61
47.	Szegmensjelentések	62
48.	Mérlegfordulónap utáni események.....	62
49.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	63
50.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	64
51.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	64
	Nyilatkozatok.....	65

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2022.12.31.	2021.12.31.
Eszközök		ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	10.274.737	9.077.400
Tárgyi eszközök	16	11.052	9.396
Eszköz használati jog	17	-	106.125
Lízingkövetelések	18	-	128.036
Részesedések	19	6.209.014	8.406.608
Befektetett eszközök összesen		16.494.803	17.727.565
Vevőkövetelések	20	17.137	24.976
Egyéb rövid lejáratú követelések	21	62.451	112.568
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	22	13.325.612	19.117.168
Rövid lejáratra adott kölcsönök	23	60.565	428.411
Elhatárolások	24	62.439	22.986
Értékesítésre tartott eszközök	19	500.000	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	25	12.304.042	3.110.938
Forgóeszközök összesen		26.332.246	22.817.047
Eszközök összesen		42.827.049	40.544.612
Tőke és források			
Jegyzett tőke	26	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	27	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	28	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	29	7.420.955	5.228.320
A Társaság részvényeseire jutó tőke		20.252.827	18.060.192
Bérlők által teljesített letétek	30	218.592	218.592
Lízingkötelezettségek	31	124.859	216.426
Kötvénytartozások	32	20.125.900	20.131.697
Halasztott adókötelezettségek	33	506.059	342.992
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20.975.410	20.909.707
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	34	103.603	92.050
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	35	30.762	21.972
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	36	1.269.294	1.325.681
Kötelezettségek szállítók felé	37	66.255	55.814
Jövedelemadó kötelezettségek		46.881	1.828
Adó, illeték kötelezettségek	38	74.222	67.203
Passzív elhatárolások	39	7.795	10.165
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1.598.812	1.574.713
Kötelezettségek összesen		22.574.222	22.484.420
Tőke és források összesen		42.827.049	40.544.612

A 7-67. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Teljes átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2022.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2021.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	729.476	603.828
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(70.077)	(68.029)
Közvetlen fedezet		659.399	535.799
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	231.271	331.158
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(362.845)	(453.851)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(14.566)	1.319
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztése)	8	11.032	159.165
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	965.947	168.228
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		1.490.238	741.818
Értékcsökkenés és amortizáció	10	(20.048)	(37.097)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	349.777	64.765
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	622.882	(24.758)
Lízingkamat	12	(15.827)	(17.404)
Adózás előtti eredmény		2.427.022	727.324
Jövedelemadók	13	(234.387)	(58.936)
Tárgyévi eredmény		2.192.635	668.388
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN		2.192.635	668.388

A 7-67. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021. január 1-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	4.559.932	17.391.804
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	29				668.388	668.388
Egyenleg 2021. december 31-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	5.228.320	18.060.192
Egyenleg 2022. január 1-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	5.228.320	18.060.192
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	29				2.192.635	2.192.635
Egyenleg 2022. december 31-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.420.955	20.252.827

A 7-67. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash-Flow kimutatás

adatok ezer forintban

	Jegyzet	2022.12.31.- én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény		2.427.022	727.324
<i>Nem pénzmozgással járó tranzakciók:</i>			
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	(965.947)	(168.228)
Értékcsökkenés	10	20.048	37.097
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	8	(11.032)	(159.165)
Részesedés értékvesztés visszaírása	19	108.627	-
Kamatbevételek	12	(1.322.882)	(663.907)
Kamatráfordítások	12	700.000	706.069
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	20-22	4.516	131.964
Kötelezettségek és elhatárolások változása	35-39	36.727	1.094.011
Fizetett nyereségadó		(22.612)	(26.463)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		974.467	1.678.702
Részesedések értékesítése	19	1.600.000	551.565
Tárgyi eszköz beszerzések	16	(4.947)	(3.929)
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	22	5.791.556	907.895
Adott kölcsönök fizetése	23	367.846	(426.164)
Kapott kamatok	12	1.322.882	663.907
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		9.077.337	1.693.274
Hitelek, lízingek, kölcsönök visszafizetése	34	(64.187)	(77.972)
Lízingkamatok	12	(15.827)	(17.404)
Fizetett kamatok	12	(700.000)	(688.665)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(780.014)	(784.041)
Árfolyamhatás		(78.685)	1.309
Pénzeszközök változása	25	9.193.104	2.589.244
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	25	3.110.938	521.694
Pénzeszközök az év végén	25	12.304.042	3.110.938

A 7-67. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

A Csoport székhelye 1022 Budapest, Bég utca 3-5.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2022. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés(%)
Avellino Zrt.	11.369.141	24,000%
Sequor Holding Zrt.	11.297.291	23,840%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,090%
Saját részvény	1.848	0,004%
Közkézhányad	22.292.767	47,066%
Összesen:	47.371.419	100,00%

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

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés(%)
Avellino Zrt.	11.369.141	24,000%
Zinventive Zrt.	8.684.268	18,330%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,090%
Saját részvény	1.848	0,004%
Közkézhányad	24.905.790	52,580%
Összesen:	47.371.419	100,00%

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A pénzügyi kimutatások a Társaság menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács 2023. április 6-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztxenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Testülete (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-én végződő évre vonatkozóan hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett devizaárfolyamot alkalmazza.

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

2.1.2. Árbevétel

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

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

Teljesítési kötelezettségek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Társaságnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Társaság várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerülnek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték kerül számításra, amelyet a Társaság valószínűségi tényezőkkel súlyoz.

A Társaság bevételeinek főbb elemei:

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

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: A bérleti bevételek operatív lízingből származnak és lineárisan a lízing időtartama alatt kerülnek bevételként elszámolásra az IFRS 16 szerint. A Társaság az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával

realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik.

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

- A bérleti szerződése egy részében a Társaság ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Társaságon keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Társaság a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket nettó módon jeleníti meg az ingatlan bérebadásból származó bevételek között, mivel ezekben a tranzakciókban a Társaság ügynökként jár el.
- Egyéb bérleti szerződése esetén a Társaság megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Társaság a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. A Társaság rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök- a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízhálózat használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a Társaság kontrollált eszközei. A Társaság kontrollált eszközeinek használati jogát teremti meg a bérlők részére, a bérlők ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevétel alapon térítik meg a Társaság részére. A Társaság a berendezésekhez használt, megvásárolt energiákat (gáz, víz, elektromosság) a berendezésekhez kapcsolódóan beszerzett szolgáltatásnak tekinti, és nem önállóan értékesített anyagoknak. A Társaság önállóan, ingatlan használat nélkül nem értékesít egyetlen ügyfél részére sem energia termékeket. Az ingatlan üzemeltetési költségekből származó bevételeket a Társaság abban a periódusban számolja el, amikor a szolgáltatás teljesítette, és melyben a Társaság ingatlanüzemeltetésből származó költségei felmerülnek.

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

Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalékbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a Társaságnak az osztalékhoz való jogát megállapították (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Társasághoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.3. Egyéb bevételek és ráfordítások

A Társaság az egyéb bevételek között jeleníti meg az árbevételként nem besorolható, jellemzően a nem a főtevékenységhez kapcsolódó értékesítések ellenértékét (ilyen például a tárgyi eszközök értékesítése) és minden olyan bevételt, amelyet nem lehet pénzügyi bevételnek vagy az egyéb átfogó eredményt növelő tételnek tekinteni vagy nem sorolt egyéb kiemelhető elembe.

A Társaság ide sorolja többek között a tárgyi eszközök eladásából származó nyereséget, kapott támogatásokat és kártérítéseket és különféle egyéb bevételeket.

Az egyéb ráfordítások azokat a ráfordításokat tartalmazzák, amelyek a működéshez közvetve kapcsolódnak és nem minősülnek pénzügyi ráfordításnak vagy nem az egyéb átfogó eredményt csökkentik. A Társaság ide sorolja többek között a bírságok összegét, a káresemények hatását és a kártérítéseket, késedelmi kamatokat, az egyébként egyéb ráfordításokat érintő témák következtében megképzett céltartalék miatti ráfordítást, tárgyi eszközök értékesítéséből származó veszteségét, az önkormányzattal elszámolt adókat, illetékeket, hozzájárulásokat, valamint a különféle egyéb ráfordításokat.

Az egyéb bevételeket és az egyéb ráfordításokat a Társaság nettó módon jeleníti meg az átfogó eredménykimutatásban.

2.1.4. Tőkebefektetések értékelése

A Társaság a leányvállalatokban, a közös vállalkozásokban és a társult vállalkozásokban lévő befektetéseit minden esetben a bekerülési értéken számolja el.

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

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

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

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

A Társaság a leányvállalatok (befektetések) valós értékét a befektetések tőke értékéből számítja. A Társaság a leányvállalatok nettó eszköz értékét piaci értéknek tekinti. A leányvállalatok meghatározó (sokszor egyetlen lényeges eszköze) az IAS 40 szerinti befektetési célú eszköz, amely értékét a piaci árak és hozamok változásaihoz igazított értéken kerül nyilvántartásra. A leányvállalatok egyéb további befektetett eszközei nem jelentősek (tárgyi eszközök), a követelések és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken

vannak nyilvántartva, az idegen devizás tételek fordulónapra átértékeltek, így jól közelítik ezen eszközök valós értékét. A Társaság szükség szerint módosítja a leányvállalatokban lévő eszközök vagy kötelezettségek könyv szerinti értékét valós értékre, amennyiben az jelentősen eltér ahhoz, hogy az értékvesztés teszthez szükséges valós értéket megkapja. Amennyiben a befektetések tőke értéke a gazdálkodónál nyilvántartott értéket nem éri el, akkor a Társaság az érintett befektetésre értékvesztést számol el. Amennyiben a jövőbeni várakozások szerinti és a múltbeli tőkeértékek eltérése válik megbízhatóan becsülhetővé a menedzsment jövőbeni tervezett szerződése miatt, akkor a befektetésekre vonatkozó befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelési alapját képezi.

Az értékvesztés számítása során meg kell becsülni a pénztermelő egységek megtérülő értékét. A megtérülő érték a használati érték és az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték közül a magasabb. A használati értéket a Társaság a várható, diszkontált jövőbeni cash-flow-k alapján határozza meg.

2.1.5. 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 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, illetve amikor értékvesztésre utaló esemény történik felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz megtérülő értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz megtérülő értékéig. Az eszköz megtérülő értéke az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

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

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

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

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

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

2.1.6. 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.

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 Társaság az értékesítésre tartott eszközök közé sorolja az ingatlanokat, amennyiben annak könyv szerinti értéke elsődlegesen egy értékesítési ügylet, nem pedig a folyamatos használat során térül meg és az értékesítés nagyon valószínű egy éven belül. Az értékesítésre tartott eszközök közé sorolt befektetési célú ingatlanok az átsorolás után is valós értéken kerülnek kimutatásra.

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

2.1.7. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi eszközöket tartalmazza: vevőkövetelések, egyéb rövid lejáratú követelések, adott kölcsönök, kapcsolt felekkel szembeni követelések, pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

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

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

Amortizált bekerülési érték

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

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

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

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

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

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A követelések értékvesztésénél az egyszerűsített értékvesztés modellt alkalmazza a Társaság. Az egyszerűsített értékvesztés modell egy céltartalék-mátrix, amely az elmúlt 2 év nem fizetési tapasztalati arányait veszi figyelembe és előre mutatóan számol értékvesztést. További értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetéseképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Társaság nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

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%

A Társaság a Csoport tagokkal szembeni követelések értékelésénél a rendelkezésére álló információk végett egyedi elbírálást végez.

2.1.8. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.9. Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Társaság 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 Társaság a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja.

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság 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.

2.1.10. 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 Társaság 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.

2.1.11. Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.12. Jövedelemadók

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

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

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

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy

a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

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

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

2.1.13. Lízing

Társaság, mint lízingbevevő

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

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

A lízing induló dátuma az a nap, amelyen a lízingbeadó egy meghatározott eszközt (pl. a lízing tárgyát képező ingatlant, gépeket vagy berendezéseket) a lízingbevevő rendelkezésére bocsátja használat céljából. Az induló napon megkezdődik a lízing 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 Társaság döntése szerint az eszköz használati jog külön soron kerül kimutatásra a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

Allízingek

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

Társaság, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A pénzügyi lízing egy olyan ügylet, amely egy mögöttes eszköz tulajdonlásával 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). Pénzügyi lízing esetében a lízingbe adott eszköz kivezetésre kerül és a lízinghez kapcsolódó követelés jelenértéke kerül követelésként felvételre a mérlegbe.

Operatív lízing

Az operatív lízing egy olyan tranzakció, amellyel nem kerül átruházásra a mögöttes eszköz tulajdonlásával 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 Társaság, mint közbenső lízingbeadó, pénzügyi vagy operatív lízingként minősíti, hasonlóan ahhoz, ahogyan bármely más lízing esetében eljár. Az allízing kezdőnapján, ha a Társaság nem tudja egyértelműen meghatározni az allízing implicit kamatlábát, az allízing könyvelésénél a fő lízingre alkalmazott diszkont kamatláb kerül használatra, ami kiigazításra kerül minden, az allízinggel kapcsolatos közvetlen költséggel.

Az allízingek kimutatása és közzététele

Az allízingek esetében nincsenek specifikusan az allízingekre vonatkozó, a mérlegben és eredménykimutatásban történő közzétételt szabályozó rendelkezések. A Társaság azokat a közzétételi szabályokat alkalmazza, amelyek az egyéb pénzügyi és operatív lízingekre is vonatkoznak. A Társaság 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 Társaság ingatlan lízinggel rendelkezik.

2.1.14. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígitott eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígitásra 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.

2.1.15. Bérliők által teljesített letétek

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

2.1.16. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és a teljes átfogó jövedelemkimutatásban. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.17. Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.18. Osztalék

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

2.1.19. Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.20. Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2022. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal. Az alábbi változások történtek a standardokban:

A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2022-ben:

- 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 volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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

- Lízingkötelezettség visszlízing ügyletekben – Az IFRS 16 Lízing standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, hatályos 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre)
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyereségadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

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

2022-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2022. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló 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 az egyedi pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1. Ingatlanok besorolása

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

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

A Társaság a befektetési célú ingatlanokat átsorolja amennyiben a használatában változás állt be. A tárgyi eszközök közé sorolja azon ingatlanokat, amelyek saját használatba kerülnek. A vegyes használatú ingatlanok esetében a Társaság egymástól elkülönítetten számolja el a részeket amennyiben lehetséges. Ha az elkülönítés nem lehetséges a Társaság csak akkor sorolja az ingatlant a befektetési célú ingatlanok közé, ha az egyéb célra használt rész jelentéktelen.

A Társaság a készletek közé sorolja azon ingatlanokat, melyeken egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztést kezd.

2.3.2. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős részben becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől. A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Társaság által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján került megállapításra. Az értékelési alapelvek és a felhasznált paraméterek a 9. jegyzetben találhatóak.

Az IFRS 13 "Valós értéken történő értékelés" létrehoz egy valósérték-hierarchiát a valós értéken történő értékelés és a kapcsolódó közzétételek következetességének és összehasonlíthatóságának növelése érdekében. A hierarchia három szintben kategorizálja a valós érték meghatározására használt értékelési módszerek inputjait. A valósérték-hierarchia

a legnagyobb jelentőséget az azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain meglévő jegyzett (nem módosított) áraknak tulajdonítja, a legkisebbet pedig a nem megfigyelhető inputoknak. A valós értéken történő értékelés célja az, hogy megbecsüljék azt az árat, amelyen az eszköz értékesítésére vagy a kötelezettség átruházására irányuló szabályos ügylet végbemenne a piaci szereplők között, az értékelés időpontjában, a fennálló piaci feltételek mellett. Valamennyi befektetési célú ingatlan a valós érték hierarchia 3. szintjébe van besorolva.

2.3.3. Értékcsökkenés és amortizáció

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

2.3.4. Részesedések értékvesztése

A leányvállalatokban lévő részesedésre vonatkozóan értékvesztés tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele felmerül, meg kell állapítani a részesedés megtérülő értékét és össze kell hasonlítani a részesedés nettó értékével. A Társaság minden évben megvizsgálja a pénztermelő egységek megtérülő értékét. A megtérülő érték a használati érték és az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték közül a magasabb. A használati értéket a Társaság a várható, diszkontált jövőbeni cash-flow-k alapján határozza meg.

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

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

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel.

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Iroda bérbeadás	687.664	558.579
Parkoló bérbeadás	41.088	38.757
Egyéb	724	6.492
Összesen	729.476	603.828

2022-ben az üzemeltetési bevételek 85.587 eFt, míg a bérbeadásból származó folyamatos elszámolású bevételek (vevői szerződésekből származó bevétel) összege 627.756 eFt volt.

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2022. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Éven belül	601.941	76.371
1-5 éven belüli	2.273.672	67.825
5 éven túli	2.910.405	540.835
Összesen	<u>5.786.018</u>	<u>685.031</u>

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Építményadó, telekadó	(24.342)	(24.342)
Víz, Gáz, áram	(2.417)	(2.262)
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(33.794)	(20.158)
Biztosítási díj	(7.965)	(8.490)
Hirdetés, reklám	(1.559)	(12.110)
Egyéb	-	(667)
Összesen	<u>(70.077)</u>	<u>(68.029)</u>

5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> végződő üzleti évre	<u>2021.12.31-én</u> végződő üzleti évre
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	6.088	4.720
Appenninn-Bp1047 Zrt.	7.749	8.070
Appenninn E-Office Zrt.	182.323	194.820
Appenninn Üzemeltető Zrt.*	-	26.220
Bertex Kft.	240	16.300
Curlington Kft.	1.937	1.500
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	6.642	10.360
Felhévíz-Appen Kft.	4.151	2.240
APPEN-Retail Kft.	8.579	10.060
Sectura Ingatlankezelő Kft.	941	1.500
Appenninn Project-EGRV Kft.	240	1.500
Appenninn Project-MSKC Kft.	7.196	8.860
Appenninn BLT Kft.	480	1.500
PRO-MOT Hungária Kft.*	-	29.910
Alagút Investment Kft.	4.705	5.620
Egyéb	-	7.978
Összesen	<u>231.271</u>	<u>331.158</u>

*2022 során értékesítésre kerültek, lásd 19. jegyzet.

6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> végződő üzleti évre	<u>2021.12.31-én</u> végződő üzleti évre
Bankköltség	(2.642)	(12.914)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd	(130.432)	(126.905)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(43.964)	(54.618)
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(7.058)	(8.716)
Rövid távú bérleti díjak, irodaszerek	(29.890)	(7.056)
Felelősségbiztosítás	(1.358)	(1.355)
Hatósági díjak, illetékek	(259)	(51)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(231)	(6.670)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(125.078)	(206.903)
Egyéb	(21.933)	(28.663)
Összesen	<u>(362.845)</u>	<u>(453.851)</u>

2022-ben a Társaság jelentős hatékonysági lépéseket hajtott végre, csökkentette a dolgozói létszámát és racionalizálta költségeit.

7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb kis összegű költségtérítések	681	2.967
Pénzügyi lízing kivezetése átminősítés miatt	(15.239)	-
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	(8)	(1.648)
Összesen	(14.566)	1.319

8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Alagút Investment Kft. – 100% üzletrész értékesítése	-	159.165
Appeninn Üzemeltető Zrt. -100% üzletrész értékesítése	11.000	-
Hellnarik Hospitality Kft. – 24% üzletrész értékesítése	32	-
Összesen	11.032	159.165

A részesedések értékesítésének részletei a 19. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

9. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Társaság vagyon elemeinek valós értékei évente felmérésre kerülnek. A valós értékelések alapján a Társaság minden változást eredménnyel szemben megjelenített. Az ingatlanokon létesített vételi jogokat, amennyiben a valós értékelés értéke alatt maradnak, és a jogosult a vételi jogra jogosító díjat a tulajdonos részére megfizette, akkor a Társaság mérlegében a valós érték és a vételi joghoz tartozó ár közül a kisebbik a megjelenített érték. Lásd még 15. jegyzetet.

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	(429.100)	52.767
1082 Budapest, Üllői út 48.	1.397.975	115.461
Pasaréti út használati jog eszköz	(2.928)	-
Valós érték változások összesen	965.947	168.228

A Társaság minden évben elkészíteti az ingatlanok valós értékének meghatározását független értékbecslővel. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. A befektetési célú ingatlanok értékeléséhez használt értékbecslést minden ingatlan esetében az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő (2014-2022 években) a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest, továbbiakban JLL Kft.) készítette, a befektetési ingatlanokba sorolt használati jog eszközt kivéve. A JLL elismert, és megfelelő szakmai minősítéssel, valamint az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalattal rendelkezik. A JLL Kft. 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 módszerek:

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

A piaci módszer megközelítésre alapuló értékelésekben 2021 és 2022-ben használt feltételezések az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az értékelési módszerek 2019-2022 viszonylatában változatlanok maradtak. Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

A Discount ráták az irodák esetén: 7,65 – 10,25%, az ipari ingatlanoknál: 8,50 – 10,00% között változnak. A prime exit yield irodák esetén: 5,50 %, ipari ingatlanok esetén: 6,00 %.

A DCF számításnál alkalmazott inputok közül, a legjelentősebb befolyást az adott ingatlan piaci értékének szempontjából az exit yield és a diszkont ráta változók adják az infláció, a költségek és piaci bérleti díj mellett az érzékenységi vizsgálat szempontjából. Az exit yield és a diszkont ráta növelésével az érték csökken, míg ellenkező irányú változtatás esetben az érték növekedni fog. Az inflációnál nemzetközi előrejelzéseket használtunk, a költségeknél jelentős növekedést prognosztizáltunk. A piaci bérleti díjaknál a piacon uralkodó, adott ingatlanra jellemző díjakkal számoltunk.

Jelen esetben konzervatív megközelítést alkalmaztunk ezen változók meghatározásakor, eltekintve az optimista és pesszimista forgatókönyvektől.

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

adatok EUR-ban

		2022				Modell változó középértékek a DCF modellben		Diszkontráta	Jelzálog	
Ssz.	típus	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,			
1	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.800.000	2.800.000	2.800.000	DCF modell	11,50%	iroda: 4, raktár: 2	12,0%	van
2	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	22.800.000	22.800.000	22.300.000	DCF modell	8,15%	13	8,65%	nincs
3	Pasaréti használati jog eszköz	iroda	570.799	570.799	570.799	DCF modell				
					25.670.799					

		2021				Modell változó középértékek a DCF modellben		Diszkontráta	Jelzálog	
Ssz.	típus	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,			
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	4.200.000	4.200.000	4.200.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	11,50%	van
12	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	20.300.000	20.400.000	20.400.000	DCF modell				van
					24.600.000					

10. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(20.048)	(37.097)
Összesen	<u>(20.048)</u>	<u>(37.097)</u>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2022-ben 2.017 eFt, 2021-ben 3.000 eFt volt.

11. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	10.515	(733)
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	447.889	65.498
Részesedések értékvesztése (lásd 19. jegyzet)	(108.627)	-
Összesen	<u>349.777</u>	<u>64.765</u>

A devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelésénél az Appeninn BLT Kft-nek nyújtott EUR kölcsönön jelent meg árfolyamnyereség, mivel a tárgy évi HUF/EUR árfolyam jelentősen magasabb az előző év végihez képest.

12. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Kapcsolt és társult vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):		
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	8.538	6.548
Appeninn-Bp1047 Zrt.	884	866
Appeninn E-Office Zrt.	114.774	124.213
Appeninn Üzemeltető Zrt.*	3.495	3.928
Bertex Kft.	(46)	60.846
Curlington Kft.	10.749	8.493
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	10.290	9.716
Felhévíz-Appen Kft.	(1.373)	(2.539)
APPEN-Retail Kft.	4.879	(199)
Sectura Ingatlankezelő Kft.	128	96
Appeninn Project-MSKC Kft.	19.259	19.039
Appeninn BLT Kft.	132.531	132.434
Hellnarik Hospitality Kft*.	-	(2.106)
Alagút-Investment Kft.	264	-
Solum Invest Kft.	60.963	11.523
Dreamland Holding Zrt.*	140.500	271.410
Egyéb társaságoktól kapott (fizetett) kamatok:		
Banki kamatok	765.713	10.680
Vállalkozóktól kapott kamat	45.537	14.944
Saját kibocsátású kötvény kamatok	(694.203)	(694.650)
Lízingkamat	(15.827)	(17.404)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	607.055	(42.162)
Kapott kamatok összesen	1.318.504	674.736
Fizetett kamatok összesen	(711.449)	(716.898)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	607.055	(42.162)

* 2022 első félévében minősült kapcsolt vállalkozásnak az értékesítés napjáig

13. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(53.776)	(7.958)
Halasztott adó	(163.066)	(32.463)
Iparűzési adó	(17.545)	(18.515)
Összesen	(234.387)	(58.936)

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

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2021. december 31-én 659.611 ezer forint, míg 2022. december 31-én 62.100 ezer forint.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	2.427.022	727.324
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(218.432)	(65.459)
Iparűzési adó	(17.545)	(18.515)
Állandó különbségek	1.590	25.038
Jövedelemadók összesen	(234.387)	(58.936)

Alkalmazott adó mértékek	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	9%

A halasztott adókötelezettségek részletei a 33. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

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

	adatok eFt-ban
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	2.427.022
Iparűzési adó átszámítása adóalapba	(17.545)
Értékcsökkenés elszámolása IAS 40 alatt értékelt eszközökre	(150.500)
IAS 40 szerinti valós értékelés hatása	(965.947)
Ki nem vett szabadságok elszámolása	(1.583)
Kötvény amortizált bekerülési értéke	(5.005)
Egyéb módosítások	(10.467)
Korrigált adózás előtti eredmény	1.275.975
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	235.764
Veszteségelhatárolás felhasználása	597.511
Adóalap csökkentő tételek	833.275
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	154.807
Jogerős határozatban megállapított bírság	4
Adóalap növelő tételek	154.811
Társasági adó szerinti adóalap	597.511
Adó (9%)	53.776
Pénzügyi kamat kedvezmény (számított adó 70%)	-
Társasági adó	53.776

14. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	2.192.635	668.388
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)	46,29	14,11

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2022-ben, sem 2021-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

15. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	9.077.400	8.909.172
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.527.600	7.412.139
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.549.800	1.497.033
éves változások:		
Pasaréti használati jog eszköz átsorolása saját használatból	231.390	-
Valós érték változások	965.947	168.228
1082 Budapest, Üllői út 48.	1.397.975	115.461
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	(429.100)	52.767
Pasaréti használati jog eszköz	(2.928)	-
Záró érték	10.274.737	9.077.400
1082 Budapest, Üllői út 48.	8.925.575	7.527.600
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.120.700	1.549.800
Pasaréti használati jog eszköz	228.462	-

A jövedelemtermelő ingatlanok valós érték változása a 9. jegyzetben kerül bemutatásra.

16. Tárgyi eszközök

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

adatok ezer Ft-ban	Összesen
Bruttó érték	
2020. december 31-én	21.446
Növekedés és átsorolás	3.930
Csökkenés és átsorolás	-
2021. december 31-én	25.376
Növekedés és átsorolás	4.947
Csökkenés és átsorolás	-
2022. december 31-én	30.323
Halmazott értékcsökkenés	
2020. december 31-én	12.396
Éves leírás	3.584
Csökkenés	
2021. december 31-én	15.980
Éves leírás	3.291
Csökkenés	
2022. december 31-én	19.271
Nettó könyv szerinti érték	
2020. december 31-én	9.050
2021. december 31-én	9.396
2022. december 31-én	11.052

17. Eszköz használati jog

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

adatok ezer Ft-ban	Ingatlan bérlet
Bruttó érték	
2020. december 31-én	210.771
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
2021. december 31-én	210.771
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	(210.771)
2022. december 31-én	-
Halmazott értékcsökkenés	
2020. december 31-én	71.133
Éves leírás	33.513
Csökkenés	
2021. december 31-én	104.646
Éves leírás	16.757
Csökkenés	(121.403)
2022. december 31-én	-
Nettó könyv szerinti érték	
2020. december 31-én	139.638
2021. december 31-én	106.125
2022. december 31-én	-

2022. július 1-jétől a Társaság a teljes bérleményt bérbe adja, a saját használatot megszüntette. Így az ingatlanhoz kapcsolódó eszköz használati jog átsorolásra került a jövedelemtermelő ingatlanok közé.

18. Lízingkövetelések

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

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Járó Lízingdíjak minimális értéke		
2022-ben	-	59.050
2023-ban	-	59.050
2024-ben	-	59.050
2025-ben	-	9.841
Minimális lízingdíjak összesen	-	186.991
Lízingkamat	-	(4.369)
Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen	-	182.622
Ebből rövid lejáratú	-	54.586
Ebből hosszú lejáratú	-	128.036

2022. július 1-jétől a pénzügyi lízing szerződés kivezetésre került, mivel az ingatlan jövedelemtermelő ingatlanként került átminősítésre.

19. Részesedések és értékesítésre tartott eszközök

adatok ezer forintban	2022.12.31.- én végződő üzleti évre	2021.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2022	Tulajdoni hányad 2021
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	171.366	171.366	100%	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	30.508	30.508	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	5.256.668	5.256.668	100%	100%
Appeninn Üzemeltető Zrt.	-	5.000	-	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	212.062	212.062	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	-	44.096	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	434.169	434.169	100%	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	10.928	930	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Appeninn BLT Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Hellnarik Hospitality Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	-	43.967	-	24%
Dreamland Holding Zrt.	-	1.550.000	-	75%
Solum-Invest Kft.*	-	536.842	51%	51%
Sectura Ingatlankezelő Kft.	87.313	115.000	100%	100%
Részesedések összesen	6.209.014	8.406.608		

*2023 januárjában a Solum-Invest Kft. értékesítésre került, így a részesedés értékvesztéssel csökkentett értéke leSOROLÁSRA került az értékesítésre tartott eszközök közé.

Halmazott értékvesztés összege:

adatok ezer Ft-ban	Összesen
2020. december 31-én	65.423
Visszavezetés	
Értékvesztés képzése	
2021. december 31-én	65.423
Visszavezetés	
Értékvesztés képzése	71.785
2022. december 31-én	137.208

2020-ban az Appeninn Project-EGRV Kft-ben való részesedésre 65.423 eFt értékvesztés került elszámolásra. 2022 során a Curlington Kft-ben való részesedésre 44.096 eFt, míg a Sectura Kft-ben való részesedésre 27.689 eFt került elszámolásra.

A Társaság 2022 során értékesítette az Appeninn Üzemeltető Kft-ben való 100%-os részesedését 16.000 eFt-ért. A kivezetett üzletrész értéke 5.000 eFt volt, így a Társaság 11.000 eFt nyereséget számolt el az ügyleten.

A Társaság 2022-ben értékesítette a Dreamland Holding Zrt-ben való 75%-os részesedését 1.550.000 eFt-ért. Az ügyleten nem keletkezett eredmény.

A Társaság értékesített 2022-ben a Hellnarik Hospitality Kft-ben való 24%-os részesedését 43.999 eFt-ért. Az ügyleten 32 eFt nyereség került elszámolásra.

A Társaság 2021 során az Alagút Investment Kft-ben való üzletrészét értékesítette az Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt. részére. Az eladási ár 551.565 eFt volt, a kivezetett üzletrész értéke 392.400 eFt, így a Társaság 159.165 eFt nyereséget számolt el az ügyleten.

Értékesítésre tartott eszközök

adatok ezer forintban	2022.12.31.- én végződő üzleti évre	2021.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2022	Tulajdoni hányad 2021
Solum-Invest Kft.	500.000	-	51%	-
Értékesítésre tartott eszközök összesen	500.000	-		

2022. decemberében a Társaság Igazgatósága döntött a Solum-Invest Kft-ben való 51%-os részesedés értékesítéséről. Ennek megfelelően a Solum-Invest Kft-ben való részesedés átsorolásra került az értékesítésre tartott eszközök közé, és egyidejűleg 36.842 eFt értékvesztés került rá elszámolásra, mivel a vételár 500.000 eFt volt, amely 36.482 eFt-al alacsonyabb volt a könyv szerinti értéknél.

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2022	2021	
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
PRO-MOT Hungária Kft.	Appeninn BLT Kft.	-	74,99%	8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.
DLHG Invest Kft.	Dreamland Holding Zrt.	-	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.
Szántód Balaland Family Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.
Tokaj Csurgó Völgy Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.
SZRH Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.
TATK Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.
Tokaj Kelep Zrt.	TATK Kft.	-	-	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.
Leveron doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	-	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	-	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070

20. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	17.137	24.976
Értékvesztés	-	-
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>17.137</u>	<u>24.976</u>

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

21. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Adókövetelések	6.546	4.548
Kaució	15.040	15.040
Engedményezéssel kapcsolatos követelés	35.155	35.155
Pénzügyi lízing követelés rövid lejáratú része	-	54.586
Egyéb	5.710	3.239
Összesen	<u>62.451</u>	<u>112.568</u>

22. Kapcsolt felekkel szembeni követelések

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

adatok ezer forintban	<u>Vevő-, kölcsön és kamatkövetelések</u>	
	<u>2022.12.31.-én végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31.-én végződő üzleti évre</u>
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	24.856	44.831
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	306.444	114.351
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	305	-
Appeninn E-Office Zrt.	3.494.538	3.908.780
Felhévíz-Appen Kft.	3.359	-1.913
APPEN-Retail Kft.	484.895	7.120
Sectura Ingatlankezelő Kft.	19.390	15.017
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	204.838	186.113
Curlington Kft.	137.529	77.320
Appeninn Üzemeltető Zrt.	-	278.960
Appeninn Project-EGRV Kft.	2.675	2.371
Appeninn Project-MSKC Kft.	435.788	542.613
PRO-MOT Hungária Kft.	-	106.807
Appeninn BLT Kft.	6.143.452	6.084.715
Alagút Investment Kft.	17.683	5.476
Solum-Invest Kft.	2.049.860	592.313
Dreamland Holding Zrt.	-	7.152.294
Kapcsolt követelések összesen	13.325.612	19.117.168

2021 során a Bertex Zrt. értékesítette egy leányvállalatát. Az értékesítésből származó követelését engedményezte a Társaságra. Az engedményezett követelésből származó pénzáramokat a Társaság kompenzálta a Bertex Zrt-vel szembeni követeléssel, a fennmaradó összeget pedig a Bertex Zrt-vel szembeni kötelezettségként mutatja ki (lásd 36. jegyzet).

23. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Mikepércsi út 132 Kft.	21.788	21.788
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(21.788)	(21.788)
Hellnarik adott kölcsön	-	426.164
Egyéb adott kölcsön	58.318	
Hattyúház Társasház Közösség	2.247	2.247
Összesen	<u>60.565</u>	<u>428.411</u>

24. Elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	43.096	4.119
Költségek aktív időbeli elhatárolása	19.343	18.867
Összesen	<u>62.439</u>	<u>22.986</u>

25. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár	-	-
Bankszámlapénz HUF	182.627	244.105
Bankszámlapénz EUR	371.881	566.833
Rövid lejáratra lekötött betétek	11.749.534	2.300.000
Összesen	<u>12.304.042</u>	<u>3.110.938</u>

A Társaság a szabad pénzeszközöket rövid távú befektetésekké fekteti a jövedelmezőség és likviditás biztosítása érdekében. A Társaság által lekötött betét futamideje 1 hónap.

A Társaság nem rendelkezik le nem hívott hitelkerettel.

26. Jegyzett tőke

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Forgalomban tartott részvények száma 2022.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2021.12.31. (darab)	47.371.419

adatok ezer forintban

2022.12.31.-én **2021.12.31.-én**
végződő üzleti **végződő üzleti**
évre **évre**

	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

27. Visszavásárolt saját részvények

	2022.12.31.-én végződő üzleti évre		2021.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	1.114	1.848	1.114	1.848
Saját részvény vásárlása	-	-	-	-
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	-	-	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-	-	-
Záró érték	1.114	1.848	1.114	1.848

28. Tartalékok

	2022.12.31.-én végződő üzleti évre			2021.12.31.-én végződő üzleti évre		
	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsio (ft/db)	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsio (ft/db)
Nyitó	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171
Átsorolás eredménytartalékból						
Záró egyenleg december 31-én:	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171

29. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	5.228.320	4.559.932
Tárgyévi eredmény	2.192.635	668.388
Saját részvény elidegenítése	-	-
Záró érték	7.420.955	5.228.320

Saját tőke megfeleltetési tábla:

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	2022. december 31.	2021. december 31.
Jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)	(1.114)
Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
Tartalékok	-	-
Eredménytartalék	5.228.320	5.228.320
Értékelési tartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Adózott eredmény	2.192.635	-
114/B. (4) a) IFRS-ek szerinti saját tőke	20.252.827	18.060.192
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőke instrumentumumnak minősül	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) c) Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	8.095.844	8.095.844
114/B. (4) d) Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség	5.228.320	4.559.932
114/B. (4) e) Eredménytartalék	5.228.320	4.559.932
114/B. (4) h) Lekötött tartalék	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő tárgyévi nyereség	2.192.635	668.388
114/B. (4) g) Tárgyévi nyereség/ veszteség	2.192.635	668.388

***Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad
eredménytartalék***

IFRS eredménytartalék	7.420.955	5.228.320
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	(5.400.296)	(4.311.332)
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	486.027	388.020
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	2.506.686	1.305.008

30. Bérlők által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Bérlők letétei	218.592	218.592
Összesen	218.592	218.592

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

31. Lízingkötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban	<u>2022.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2021.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Fizetendő Lízingdíjak minimális értéke		
2022-ben	-	102.277
2023-ban	108.768	102.277
2024-ben	108.768	102.277
2025-ben	18.128	17.046
Minimális lízingdíjak összesen	235.664	323.877
Lízingkamat	(7.202)	(15.401)
Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen	228.462	308.476
Ebből rövid lejáratú	103.603	92.050
Ebből hosszú lejáratú	124.859	216.426

A lízingkötelezettségekre a Társaság effektív kamatláb módszerével kamatráfordítást számol el. A szerződések nem tartalmaznak hosszabbítási vagy felmondási opciókat.

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

A rövid távú lízingek közvetlenül költségként elszámolt összege 2022-ben 7.711 eFt, 2021-ben 1.256 eFt volt. A Társaságnak nincsenek kis értékű lízingszerződésai.

32. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31-én végződő üzleti évre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Kötvénytartozás	20.000.000	20.000.000
Kötvény prémium	125.900	131.697
Kötvénytartozások összesen	20.125.900	20.131.697

33. Halasztott adókötelezettségek

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

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2030-ig használható fel a társasági adó törvény szerint.

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2021.12.31-én 659.611 ezer forint, míg 2022. december 31-én 62.100 ezer forint.

A pénzügyi helyzet kimutatásban szereplő halasztott adó egyenlege 2021. és 2022. december 31-én az alábbi tételekből áll:

APPENINN HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	2022				2021			
	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	10.274.737	4.394.100	(5.880.637)	(529.257)	9.077.400	4.697.770	(4.379.630)	(394.166)
Egyéb követelések, használati jog eszközök	-	-	-	-	234.161	-	(234.161)	(21.075)
Veszteséghatárolásból fennálló követelések	-	62.100	62.100	5.589	-	585.097	585.097	47.746
Kötvénytartozás	20.125.900	20.074.795	51.105	4.599	20.131.697	20.074.795	56.902	5.121
Szállító és egyéb kötelezettségek	267.019	122.461	144.558	13.010	1.578.418	1.363.064	215.354	19.382
Nettó halasztott adó pozíció összesen								
Mérlegben halasztott adó követelés				23.198				72.249
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				529.257				415.241
Nettó halasztott adó pozíció				(506.059)				(342.992)
Változás halasztott adó egyenlegében				(163.066)				(32.463)
Ebből:								
Eredményben elszámolva				(163.066)				(32.463)

34. Rövid lejáratú hitelek

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízingkötelezettség rövid lejáratú része	103.603	92.050
Összesen	103.603	92.050

35. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	2.920	-
Egyéb	27.842	21.972
Összesen	30.762	21.972

36. Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói-, kölcsön és kamatkötelezettségek	
	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	1.239.549	1.237.801
Appeninn E-Office Zrt.	5.812	5.812
Felhívás-Appen Kft.	12.542	70.220
Appeninn Credit Zrt.	-	457
Osztaléktartozás	11.391	11.391
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	1.269.294	1.325.681

37. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	66.255	55.814
Záró érték	66.255	55.814

38. Adó, illeték kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA fizetési kötelezettség	73.342	53.550
Személyi jellegű - járulék és adó	880	13.653
Összesen	74.222	67.203

39. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek passzív időbeli elhatárolása	7.795	10.165
Összesen	7.795	10.165

40. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérlegrsorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek (lásd 22., 36., 5., 11. megjegyzések). Az egyik igazgatósági tag magánszemély tulajdonában álló vállalkozáson keresztül a Társaság 15.685 eFt ügyvédi szolgáltatást vett igénybe 2022-ben.

41. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Társaság 2020. szeptember 30. napján tartott közgyűlése a vezető tisztségviselők részére egységesen 200 eFt/hó összegű megbízási díjat állapított meg juttatásként. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2022 (eHUF/év/fő)	2021 (eHUF/év/fő)
Igazgatótanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	200	200
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	-	-

	2022	2021
Vezető tisztségviselők bérjellegű juttatásai (eFt)	50.834	61.440

42. Pénzügyi instrumentumok

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

2022.12.31	Jegy- zet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	19		17.137	
Lízingkövetelések	17		-	
Egyéb rövid lejáratú követelések	20		62.451	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	21		13.325.612	
Rövid lejáratra adott kölcsönök	22		60.565	
Pénzeszköz egyenértékesek	24		12.304.042	
Pénzügyi eszközök			25.769.807	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	29		218.592	
Lízingkötelezettségek	30		228.462	
Kötvénytartozás	31		20.125.900	
Kapcsolt kötelezettségek	35		1.269.294	
Kötelezettségek szállítók felé	36		66.255	
Pénzügyi kötelezettségek			21.908.503	-

2021.12.31	Jegy- zet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	19		24.976	
Lízingkövetelések	17		128.036	
Egyéb rövid lejáratú követelések	20		112.568	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	21		19.117.168	
Rövid lejáratra adott kölcsönök	22		428.411	
Pénzeszköz egyenértékesek	24		3.110.938	
Pénzügyi eszközök			22.922.097	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	29		218.592	
Lízingkötelezettségek	30		308.476	
Kötvénytartozás	31		20.131.697	
Kapcsolt kötelezettségek	35		1.325.681	
Kötelezettségek szállítók felé	36		55.814	
Pénzügyi kötelezettségek			22.040.260	-

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket a kibocsátott kötvénytartozás kivételével. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt. A kötvénytartozás becsült valós értéke 2022. december 31-én 13.357.940 eFt.

43. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

43.1 Tőkemenedzsment

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

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

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

43.2 Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. december 31-én és 2021. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	17.137	24.976
Egyéb rövid lejáratú követelések	62.451	112.568
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	13.325.612	19.117.168
Rövid lejáratra adott kölcsönök	60.565	428.411
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	12.304.042	3.110.938
	25.769.807	22.794.061

A Társaság megvizsgálta és a hitelkockázat nőtt, azonban ez elsősorban a megnövekedett pénz és pénzeszköz egyenértékesek egyenlegéből fakad. A hitelkockázati kitettsége a Társaságnak megnőtt az előző évhez képest, azonban a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Társaság alacsony hitelkockázatúnak minősíti.

A Vezetőség megítélése szerint a vevői kockázat nem változott lényegesen az előző periódusokhoz képest.

43.3 Piaci kockázat

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

43.4 Deviza kockázat

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

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

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

Árfolyamtípus	2022.12.31	Változás EUR	Változás%	2021.12.31
Záró	400,25	31,25	8,47%	369,00
Átlag	391,33	32,81	9,15%	358,52
Záró és Átlag különbség	8,92	-1,56	-14,92%	10,48

Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	396,25	-4,00		(118.200)
-0,50%	398,25	-2,00		(58.803)
2022.12.31. MNB	400,25		11.701.808	
+0,5%	402,25	2,00		58.218
+1%	404,25	4,00		115.859

43.5 Üzleti kockázat

A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek. A Társaság biztosítással rendelkezik a bérbeadott eszközökre vonatkozóan. Az ukrán háborúhoz kapcsolódó üzleti kockázati tényezők a 48. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

43.6 Likviditási kockázat

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejáratil szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2022. és 2021. december 31-re vonatkozóan:

2022.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	17.137			17.137
Egyéb rövid lejáratú követelések	62.451			62.451
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	13.325.612			13.325.612
Rövid lejáratra adott kölcsönök	60.565			60.565
Pénzeszköz egyenértékesek	12.304.042			12.304.042
Pénzügyi eszközök	25.769.807	-	-	25.769.807
Kapcsolt kötelezettségek	1.269.294			1.269.294
Hitelek és lízingek	108.768	126.896		235.664
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	30.762			30.762
Kötelezettségek szállítók felé	66.255			66.255
Saját kibocsátású kötvénytartozások	700.000	2.800.000	21.400.000	24.900.000
Bérlők által teljesített letétek		218.592		218.592
Pénzügyi kötelezettségek	2.175.079	3.145.488	21.400.000	26.720.567

2021.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	24.976			24.976
Egyéb rövid lejáratú követelések	112.568			112.568
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19.117.168			19.117.168
Rövid lejáratra adott kölcsönök	428.411			428.411
Pénzeszköz egyenértékesek	3.110.938			3.110.938
Pénzügyi eszközök	22.794.061	-	-	22.794.061
Kapcsolt kötelezettségek	1.325.681			1.325.681
Hitelek és lízingek	102.277	221.600		323.877
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21.972			21.972
Kötelezettségek szállítók felé	55.814			55.814
Saját kibocsátású kötvénytartozások	700.000	2.800.000	22.100.000	25.600.000
Bérlők által teljesített letétek		218.592		218.592
Pénzügyi kötelezettségek	2.205.744	3.240.192	22.100.000	27.545.936

44. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2022. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	Új lízingek	Egyéb mozgás	Valós érték változás	2022. december 31.
Lízingkötelezettségek rövid	92.050	(64.187)			75.740		103.603
Lízingkötelezettség hosszú	216.426	(15.827)			(75.740)		124.859
Kötvénytartozások	20.131.697				(5.797)		20.125.900
Kötvény kamat	0	(700.000)			700.000		0
	20.440.173	(780.014)	-	-	694.203	-	20.354.362

	2021. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	Új lízingek	Egyéb mozgás	Valós érték változás	2021. december 31.
Lízingkötelezettségek rövid	88.176	(77.972)	(10.204)		92.050		92.050
Lízingkötelezettség hosszú	298.272	(17.404)	27.608		(92.050)		216.426
Kötvénytartozások	20.147.849				(16.152)		20.131.697
Kötvény kamat	0	(688.665)			688.665		0
	20.534.297	(784.041)	17.404	-	(672.513)	-	20.440.173

45. Fügő kötelezettségek

Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték

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

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

Leányvállalatok beruházási szállítója részére nyújtott biztosítékok

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

Az Appeninn E-Office Zrt. a szerződés fenntartása melletti jövőbeli fizetési kötelezettséget vállalta. Az anyavállalat vállalat vezetése a leányvállalat kötelezettségekre vállalt, fizetési garancia érvényesítésből eredő veszteséget 2022. december 31-én rendelkezésre álló információk alapján felmérte. A vállalat vezetése a leányvállalat fizetési, cash-flow és működési eredményére tekintettel nem tartotta valószínűnek, ezért a kötelezettség nulla értékkel kerül mérlegben bemutatásra.

Leányvállalatok hitelintézetei felé nyújtott biztosítékok

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

A hitelek részletei:

Finanszírozók	Elsődleges adós társaság	2022.12.31. éven belüli lejárat		2022.12.31. éven túli lejárat	
		EUR	ezer HUF	EUR	ezer HUF
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	38.241	15.306	500.979	200.517
MFB-Erste konzorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	1.034.770	414.167	23.967.190	9.594.547
Banki hitelek összesen		1.073.011	429.473	24.468.169	9.795.064

46. Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel

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

47. Szegmensjelentések

A Társaság nem készít szegmensjelentéseket az egyedi beszámolójában, mivel a Társaság egészét egy szegmensnek minősíti.

48. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság 2023. március 10-én aláírt adásvételi szerződést a varsói Wiśniowy Business Park (a továbbiakban: WBP) „C”, „D”, „E” és „F” irodaépületeit tulajdonló Dounby SP. Z O.O. által kibocsátott részvények 100%-át kitevő részvénycsomag adásvétele tárgyában. Az adásvételi szerződés aláírásának napján a Társaság a holland székhelyű Cherry MidCo B.V. eladótól megszerezte a Dounby Részvények kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal a céltársaság egyedüli részvényesévé vált.

A Scope Ratings GmbH (a továbbiakban: „Scope”) 2023. március 2-án közzétette a Társaság és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/1” elnevezésű kötvényei monitoringjáról készült jelentését. A közleményben a Scope a Kibocsátó hitelminősítését B, kötvényeit B- kategóriába sorolta.

Az elemzésben pozitívan értékelt a Kibocsátó 2022. év elején elfogadott stratégiának következetes végrehajtását, a turisztikai portfólió értékesítését, de a megvalósuló tranzakciók Appeninn csoport pénzügyi és üzleti kockázatára gyakorolt hatásának értékelésétől tette függővé a Társaság és a kötvény minősítésének rating felülvizsgálat keretében történő módosítását.

A Scope Ratings GmbH (a továbbiakban: „Scope”) 2023. április 5-én közzétette a Kibocsátó és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/1” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának („rating review”) eredményét. A közleményben a Scope a Kibocsátó hitelminősítését „B” kategóriáról „B+” kategóriára, míg kötvényeit „B-” kategóriáról „B+” kategóriára javította.

A székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi „Zone Bevásárlópark”-okat tulajdonló Tidaholm Properties Kft. (székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20.) üzletrészesnek 100%-os és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft. (székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20.) üzletrészesnek 100%-os adásvétele tárgyában 2023. február 28. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződések alapján az adásvételi szerződések aláírásának napján a Central European Ingatlanalap (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.) eladótól megszerezte a Tidaholm Üzletrész és a Kantrum Üzletrész kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal mind a Tidaholm, mind a Kantrum egyedüli tulajdonosává vált.

A Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft-ben a Társaság által tulajdonolt, a Solum-Invest Kft. 51%-át kitevő, 2.550 eFt törzsbetéthez igazodó üzletrész adásvétele tárgyában 2022. december 19. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződésnek

megfelelően a tranzakció zárása 2023. január 30-án megtörtént, a vételár 500.000 eFt volt. A zárással a Blake Investment Kft., mint vevő megszerezte az üzletrész tulajdonjogát.

A vezetőség nem azonosított olyan jelentős hatást vagy kockázatot, amely hatással lenne az eszközök vagy kötelezettségek értékelésére vagy jelentős hatással lenne a működésre. Továbbá nem azonosított olyan hatásokat, amelyek lényegesen befolyásolják vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaság a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében. Az orosz-ukrán háborúhoz kapcsolódóan a menedzsment eddig nem azonosított olyan eseményt vagy kockázatot, amely jelentős hatással lenne az eszközök vagy források értékelésére, illetve a vállalkozás folytatásának képességére és ezen elv alkalmazhatóságára. A vezetőség folyamatosan monitorolja az esetleges hatásokat, az infláció emelkedését, így a bérleti szerződések évente indexálódnak a meghatározott infláció mértékével.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

49. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2022. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját a Társaság által megbízott könyvelő iroda által rögzített főkönyvi és analitikus könyvelési tételek, magyar Számviteli rend szerinti nyilvántartások vezetése, a Társaság által rögzített vevői számlák, megkötött szerződések alapul vételével készített kimutatások képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős számviteli szolgáltató társaság a NewEdition Számviteli Szolgáltató Kft., a mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Fazakas Hajnal (regisztrációs szám: 153273).

A Társaság a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 207258). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és az IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő egyedi beszámoló elkészítésére terjedt ki.

50. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2022. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt. egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. egyedi IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 2.949 eFt + Áfa.

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

51. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Igazgatótanács 2023. április 6-án a Társaság 2022. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

A Társaság képviselőit jogosultak:

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna (1172 Budapest, Tura utca 46.)

Kertai Zsolt László (1055 Budapest, Honvéd utca 14/A.)

Budapest, 2023. április 6.

Igazgatótanács Elnöke

Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2023. április 6.

Igazgatótanács Elnöke