



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

A 2021.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Általános rész..... | 10 |
| 1.1 | A vállalkozás bemutatása | 10 |
| 1.2 | A mérlegkészítés alapja | 11 |
| 2. | Számviteli politika..... | 12 |
| 2.1 | A számviteli politika lényeges elemei..... | 12 |
| 2.1.1 | A konszolidáció alapja | 12 |
| 2.1.2 | Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek | 14 |
| 2.1.3 | Árbevétel | 15 |
| 2.1.4 | Egyéb bevételek és ráfordítások | 17 |
| 2.1.5 | Ingatlanok, gépek, berendezések..... | 17 |
| 2.1.6 | Befektetési célú ingatlanok | 18 |
| 2.1.7 | Goodwill | 19 |
| 2.1.8 | Pénzügyi eszközök | 20 |
| 2.1.9 | Követelések értékvesztése | 21 |
| 2.1.10 | Pénzügyi kötelezettségek..... | 22 |
| 2.1.11 | Valós érték..... | 22 |
| 2.1.12 | Kapcsolt felek | 23 |
| 2.1.13 | Céltartalékok | 24 |
| 2.1.14 | Jövedelemadók..... | 24 |
| 2.1.15 | Lízing..... | 25 |
| 2.1.16 | Egy részvényre jutó eredmény (EPS)..... | 28 |
| 2.1.17 | Bérlők által teljesített letétek..... | 28 |
| 2.1.18 | Készletek..... | 28 |
| 2.1.19 | Állami támogatások..... | 28 |
| 2.1.20 | Mérlegen kívüli tételek..... | 29 |
| 2.1.21 | Visszavásárolt saját részvények..... | 29 |
| 2.1.22 | Osztalék | 29 |
| 2.1.23 | Pénzügyi műveletek eredménye | 29 |
| 2.1.24 | Fordulónap utáni események..... | 29 |
| 2.1.25 | Megszűnő tevékenység | 29 |
| 2.2 | A számviteli politika változásai | 30 |
| 2.3 | Jelentős számviteli becslések és feltételezések | 31 |
| 2.3.1 | Ingatlanok besorolása | 32 |
| 2.3.2 | Befektetési célú ingatlanok valós értéke | 32 |
| 2.3.3 | Értékcsökkenés és amortizáció | 33 |
| 2.4 | A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások | 34 |
| 2.4.1 | 2022 évi üzletrész értékesítések | 35 |
| 2.4.2 | 2021 évi üzleti kombinációk:..... | 37 |
| 3. | Árbevétel ingatlan bérbeadásból | 38 |
| 4. | Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei | 39 |
| 5. | Adminisztrációs költségek | 39 |
| 6. | Személyi jellegű ráfordítások | 40 |
| 7. | Egyéb működési ráfordítások és bevételek..... | 40 |
| 8. | Befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége) | 41 |

| | | |
|------|---|----|
| 9. | Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye | 41 |
| 10. | Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye..... | 42 |
| 11. | Értékcsökkenési leírás | 48 |
| 12. | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele..... | 48 |
| 13. | Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege..... | 48 |
| 14. | Jövedelemadók..... | 49 |
| 15. | Megszűnő tevékenység eredménye..... | 50 |
| 16. | Egy részvényre jutó eredmény | 53 |
| 17. | Egy részvényre jutó nettó eszközérték..... | 53 |
| 18. | Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 54 |
| 19. | Tárgyi eszközök..... | 57 |
| 20. | Eszköz használati jog | 58 |
| 21. | Halasztott adó követelések | 59 |
| 22. | Goodwill..... | 60 |
| 23. | Részesedések társult vállalkozásban | 60 |
| 24. | Éven túli követelések..... | 61 |
| 25. | Készletek..... | 61 |
| 26. | Vevőkövetelések..... | 61 |
| 27. | Egyéb rövid lejáratú követelések | 62 |
| 28. | Rövid lejáratú kapcsolt követelések | 62 |
| 29. | Rövid lejáratra adott kölcsönök | 62 |
| 30. | Elhatárolások..... | 63 |
| 31. | Jövedelemadó követelések és kötelezettségek | 63 |
| 32. | Értékesítésre tartott eszközök és értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek . | 63 |
| 33. | Pénz és pénzeszköz egyenértékesek | 64 |
| 34. | Jegyzett tőke..... | 65 |
| 35. | Visszavásárolt saját részvények..... | 66 |
| 36. | Tőketartalék..... | 66 |
| 37. | Átváltási tartalék..... | 66 |
| 38. | Felhalmozott eredmény | 66 |
| 39. | Nem ellenőrző részesedés..... | 67 |
| 40. | Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek | 67 |
| 41. | Saját kibocsátású kötvénytartozások | 70 |
| 42. | Bérlők által teljesített letétek..... | 70 |
| 43. | Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek..... | 71 |
| 44. | Halasztott adókövetelések és adókötelezettségek | 71 |
| 45. | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 73 |
| 46. | Szállítói kötelezettségek | 73 |
| 47. | Adó, illeték kötelezettségek | 74 |
| 48. | Passzív időbeli elhatárolások..... | 74 |
| 49. | Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók | 74 |
| 50. | Szegmens információk..... | 76 |
| 51. | Pénzügyi instrumentumok | 78 |
| 52. | Kockázatkezelés..... | 79 |
| 52.1 | Tőkekemenedzsmnt | 79 |
| 52.2 | Hitelezési kockázat | 80 |

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

| | | |
|------|---|----|
| 52.3 | Piaci kockázat | 80 |
| 52.4 | Deviza kockázat | 80 |
| 52.5 | Üzleti kockázat..... | 81 |
| 52.6 | Likviditási kockázat | 81 |
| 53. | Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai | 83 |
| 54. | Függő kötelezettségek..... | 83 |
| 55. | Mérlegfordulónap utáni események..... | 84 |
| 56. | Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ..... | 85 |
| 57. | Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása..... | 85 |
| 58. | A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése..... | 86 |
| | Nyilatkozatok..... | 87 |

| Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás | | Jegyzet | 2022.12.31. | 2021.12.31. |
|--|----|----------------|--------------------|--------------------|
| Eszközök | | | EUR | EUR |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 18 | | 108.080.799 | 185.662.961 |
| Tárgyi eszközök | 19 | | 27.613 | 223.035 |
| Eszköz használati jog | 20 | | - | 3.530.247 |
| Halasztott adó eszközök | 21 | | 45.454 | 756.071 |
| Goodwill | 22 | | - | 4.353.991 |
| Részesedés társult vállalkozásban | 23 | | - | 39.701 |
| Éven túli követelések | 24 | | 196.078 | 346.982 |
| Befektetett eszközök összesen | | | 108.349.944 | 194.912.988 |
| Készletek | 25 | | - | 7.934.901 |
| Vevőkövetelések | 26 | | 556.820 | 492.449 |
| Egyéb rövid lejáratú követelések | 27 | | 418.693 | 6.040.096 |
| Kapcsolt követelések | 28 | | - | 1.154.916 |
| Rövid lejáratra adott kölcsönök | 29 | | 151.318 | 6.089 |
| Elhatárolások | 30 | | 281.592 | 741.635 |
| Jövedelemadó követelések | 31 | | 8.675 | 23.729 |
| Értékesítésre tartott eszközök | 32 | | 24.621.386 | - |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 33 | | 55.312.730 | 24.857.395 |
| Forgóeszközök összesen | | | 81.351.214 | 41.251.210 |
| Eszközök összesen | | | 189.701.158 | 236.164.198 |

| Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás | Jegyzet | 2022.12.31. | 2021.12.31. |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| Források | | EUR | EUR |
| Tőke és források | | | |
| Jegyzett tőke | 34 | 15.217.006 | 15.217.006 |
| Visszavásárolt saját részvények | 35 | (1.171) | (1.171) |
| Tőketartalék | 36 | 25.645.230 | 25.645.230 |
| Átváltási tartalék | 37 | (16.238.045) | (11.151.490) |
| Felhalmozott eredmény | 38 | 59.962.450 | 44.355.386 |
| A Társaság részvényeseire jutó tőke | | 84.585.470 | 74.064.961 |
| Nem ellenőrző részesedések | 39 | (1.334.558) | 112.307 |
| Tőke és tartalékok összesen | | 83.250.912 | 74.177.268 |
| Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek | 40 | 24.780.123 | 48.007.602 |
| Kötvénytartozások | 41 | 50.283.324 | 54.557.445 |
| Bérlők által teljesített letétek | 42 | 1.300.579 | 1.286.727 |
| Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek | 43 | - | 4.603.285 |
| Halasztott adókötelezettségek | 44 | 6.087.261 | 5.472.228 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | | 82.451.287 | 113.927.287 |
| Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek | 40 | 1.331.856 | 932.373 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 45 | 151.045 | 21.266.227 |
| Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek | 43 | 28.456 | 955.566 |
| Kötelezettségek szállítók felé | 46 | 968.687 | 9.812.260 |
| Adó, illeték kötelezettségek | 47 | 187.235 | 486.513 |
| Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek | 32 | 20.816.898 | - |
| Jövedelemadó kötelezettségek | 31 | 128.387 | 229.225 |
| Passzív elhatárolások | 48 | 386.395 | 14.377.479 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen | | 23.998.959 | 48.059.643 |
| Kötelezettségek összesen | | 106.450.246 | 161.986.930 |
| Tőke és források összesen | | 189.701.158 | 236.164.198 |

A 9-89. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

| Konzolidált Teljes átfogó jövedelemkimutatás | Jegyzet | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre újra bemutatott (15. jegyzet) |
|--|-----------|---------------------------------------|---|
| | | EUR | EUR |
| Folytatódó tevékenységből | | | |
| Ingtalan bérbeadásból származó bevétel | 3 | 8.039.395 | 8.019.301 |
| Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei | 4 | (2.422.283) | (2.556.314) |
| Közvetlen fedezet | | 5.617.112 | 5.462.987 |
| Adminisztrációs költségek | 5 | (707.615) | (1.180.067) |
| Személyi jellegű ráfordítások | 6 | (315.720) | (583.591) |
| Egyéb bevételek/(ráfordítások) | 7 | (3.185) | 103.154 |
| Befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége) | 8 | 75.394 | - |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye | 9 | - | (503.071) |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye | 10 | 9.288.938 | 3.673.971 |
| Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény | | 13.954.924 | 6.973.383 |
| Értékcsökkenés és amortizáció | 11 | (63.866) | (194.882) |
| Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele | 12 | (2.023.078) | (251.326) |
| Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege | 13 | 1.580.736 | (2.171.960) |
| Lízingkamatok | 13 | (40.443) | (48.544) |
| Adózás előtti eredmény | | 13.408.273 | 4.306.671 |
| Jövedelemadók | 14 | (1.622.674) | (1.262.798) |
| Adózott eredmény folytatódó tevékenységből | | 11.785.599 | 3.043.873 |
| Adózott eredmény megszűnő tevékenységből | 15 | 2.139.965 | (8.823.590) |
| Adózott eredmény összesen | | 13.925.564 | (5.779.717) |
| Egyéb átfogó jövedelem | | | |
| <i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i> | | | |
| Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam-különbözetek | 37 | (2.258.448) | 266.319 |
| <i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban vissza nem forduló egyéb átfogó jövedelem:</i> | | | |
| Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam-különbözetek | 37 | (3.848.428) | (541.574) |
| Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve | | (6.106.876) | (275.255) |
| TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN | | 7.818.688 | (6.054.972) |
| Folytatódó tevékenység adózott eredményéből: | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | | - | - |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | | 11.785.599 | 3.043.873 |
| Megszűnő tevékenység adózott eredményéből: | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | | (1.681.500) | (2.776.264) |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | | 3.821.465 | (6.047.326) |
| Egyéb átfogó jövedelemből: | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | | 34.112 | - |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | | (6.140.988) | (275.255) |
| Teljes átfogó eredményből: | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | | (1.647.388) | (2.776.264) |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | | 9.466.076 | (3.278.708) |
| Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben | 16 | 29,40 | (12,20) |
| Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben | 16 | 29,40 | (12,20) |

A 9-89. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

| Konszolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban) | jegy- zet | Jegyzett tőke | Tőketartalék | Visszavásárolt saját részvény | Átváltási tartalék | Felhalmozott eredmény | Anyavállalat tulajdonosaira jutó | Nem ellenőrző részeselek | Saját tőke összesen |
|--|--------------|------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|--------------------------------|------------------------|
| Egyenleg 2021. január 1-én | | 15.217.006 | 25.645.230 | (1.171) | (10.876.235) | 47.358.839 | 77.343.669 | 2.888.383 | 80.232.052 |
| Tárgyévi teljes átfogó jövedelem | | | | | | | | | |
| Tárgyévi adózott eredmény | 38 | | | | | (3.003.453) | (3.003.453) | (2.776.264) | (5.779.717) |
| Egyéb átfogó jövedelem | | | | | (275.255) | | (275.255) | | (275.255) |
| Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 188 | 188 |
| Leányvállalat megszerzése | 39 | | | | | | | 188 | 188 |
| Egyenleg 2021. december 31-én | | 15.217.006 | 25.645.230 | (1.171) | (11.151.490) | 44.355.386 | 74.064.961 | 112.307 | 74.177.268 |
| Egyenleg 2022. január 1-én | | 15.217.006 | 25.645.230 | (1.171) | (11.151.490) | 44.355.386 | 74.064.961 | 112.307 | 74.177.268 |
| Átsorolás | | | | | | 123.184 | 123.184 | (123.184) | - |
| Tárgyévi teljes átfogó jövedelem | | | | | | | | | |
| Tárgyévi adózott eredmény | 38 | | | | | 15.607.064 | 15.607.064 | (1.681.500) | 13.925.564 |
| Egyéb átfogó jövedelem | | | | | (6.140.988) | | (6.140.988) | 34.112 | (6.106.876) |
| Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók | | 0 | 0 | 0 | 931.249 | 0 | 931.249 | 323.707 | 1.254.956 |
| Leányvállalat értékesítése – Dreamland | 39 | | | | (151.901) | | (151.901) | 1.146.955 | 995.054 |
| Leányvállalat értékesítése – Promot | 39 | | | | 1.013.170 | | 1.013.170 | (823.248) | 189.922 |
| Leányvállalat értékesítése - Üzemeltető | 39 | | | | 69.980 | | 69.980 | | 69.980 |
| Egyenleg 2022. december 31-én | | 15.217.006 | 25.645.230 | (1.171) | (16.238.045) | 59.962.450 | 84.585.470 | (1.334.558) | 83.250.912 |

A 9-89. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash Flow kimutatás

| | Jegyzet | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|---|-----------|--|--|
| | | EUR | EUR |
| Adózás előtti eredmény – Folytatódó tevékenységből | | 13.408.273 | 4.306.671 |
| Adózás előtti eredmény – Megszűnő tevékenységből | | 2.390.368 | (9.351.719) |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye | 10 | (9.288.938) | 4.679.678 |
| Ingatlan értékesítésének eredménye | 9 | 0 | 503.071 |
| Értékcsökkenés | 11 | 63.866 | 248.217 |
| Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége | 8 | (75.394) | 0 |
| Kamat bevételek | 13 | (4.777.330) | (67.429) |
| Kamatráfordítások | 13 | 2.702.585 | 2.976.196 |
| Követelések és egyéb forgóeszközök változása | 26-28 | 16.702.161 | (4.545.412) |
| Aktív időbeli elhatárolások változása | 30 | (204.096) | (410.369) |
| Készletek változása | 25 | 0 | 2.183.705 |
| Kötelezettségek és elhatárolások változása | 45-49 | 9.185.357 | 18.000.830 |
| Bérlői letétek változása | 42 | 13.852 | (144.213) |
| Fizetett nyereségadó | 14 | (67.133) | (461.224) |
| Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow | | 30.053.571 | 17.918.002 |
| Ingatlanokon végzett karbantartási kiadások | 18 | (361.852) | (28.702.639) |
| Tárgyi eszköz beszerzések | 19 | 0 | (2.108.062) |
| Adott, nyújtott kölcsönök változása | 29 | 0 | (1.154.852) |
| Kapott kamatok | 13 | 4.777.330 | 67.429 |
| Részesedés értékesítésének bevétele | 2.4. | 5.418.843 | 0 |
| Befektetési célú ingatlanok beszerzése | 18 | 0 | 0 |
| Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel | 9 | 0 | 10.296.929 |
| Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow | | 9.834.321 | (21.601.195) |
| Hitelek, lízing, kölcsönök felvétele | 40 | 0 | 9.728.974 |
| Hiteltörlesztés | 40 | (623.096) | - |
| Fizetett kamatok | 13 | (2.702.585) | (2.976.196) |
| Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow | | (3.325.681) | 6.752.778 |
| Árfolyamváltozás hatása: | 37 | (6.106.876) | (275.255) |
| Pénzeszközök változása | 33 | 30.455.335 | 2.794.330 |
| Pénzeszköz egyenlegek: | | | |
| Pénzeszközök az év elején | 33 | 24.857.395 | 22.063.065 |
| Pénzeszközök az év végén | 33 | 55.312.730 | 24.857.395 |

A 9-89. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

A Csoport székhelye 1022 Budapest, Bég utca 3-5. A tevékenység elsődleges országa Magyarország.

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

| Tulajdonos neve | Részvények száma | Részesedés(%) |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| Avellino Zrt. | 11.369.141 | 24% |
| Sequor Holding Zrt. | 11.297.291 | 23,84% |
| OTP Ingatlanbefektetési Alap | 2.410.372 | 5,09% |
| Saját részvény | 1.848 | 0,0039% |
| Közkézhányad | 22.292.767 | 47,0661% |
| 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% |
| Zinventive Zrt. | 8.684.268 | 18,33% |
| OTP Ingatlanbefektetési Alap | 2.410.372 | 5,09% |
| Saját részvény | 1.848 | 0,0039% |
| Közkézhányad | 24.905.790 | 52,58% |
| Összesen: | 47.371.419 | 100,00% |

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy befektetést befogadó felett, ha a befektetést befogadóban való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokra vonatkozó jogokkal rendelkezik, és a befektetést befogadó felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

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

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

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

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

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

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőketranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint az ellenőrzést nem biztosító részesedéssel rendelkező tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. Az ellenőrzést nem biztosító részesedéssel rendelkező tulajdonosokra jutó részesedés módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport minden tagjának funkcionális pénzneme a forint. A konszolidált beszámoló prezentációs pénzneme – választás - az euro.

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális pénznemként a forint és prezentációs pénznemként az euro került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok euro-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben, ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2022. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem euro-ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamok kerültek alkalmazásra a fordulónapra tekintettel:

| Árfolyam típus | 2022. december 31. | 2021. december 31. | 2020. december 31. |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Záró | 400,25 | 369 | 365,13 |
| Átlag | 391,33 | 358,52 | 351,17 |
| Záró és átlag különbség | 8,92 | 10,48 | 13,96 |

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

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérlegfordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett devizaárfolyamon értékeli át. Az átértékelésből származó árfolyam nyereséget, illetve veszteséget nettó módon mutatja ki a tárgyévi eredménykimutatásának pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai soron.

A forinttól eltérő pénznemben történő ügyletek – az eltérő pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és az eltérő pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. A teljes átfogó jövedelemkimutatásban azok az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, pénzügyi bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. Az eltérő pénznemben meghatározott monetáris eszközök és kötelezettségek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt eltérő pénznemben

meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítjuk át. Az árfolyamkülönbözetek a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

A társaságok forint funkcionális pénznemben lévő eszközei és kötelezettségei a fordulónapon érvényes devizaárfolyamon euro devizanemre kerülnek átváltásra (prezentációs pénznem). A teljes átfogó jövedelemkimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váltjuk át. Az egyedi saját tőke értékek historikus árfolyamon kerülnek átváltásra. Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyam-különbözetet az Átváltási tartalékban (Saját tőke) jelennek meg, amelyek a leányvállalat elidegenítése vagy részleges elidegenítése (értékesítés, felszámolás, felhagyás, tőke visszafizetés) esetében az eredménnyel szemben kivezetésre kerülnek.

2.1.3 Árbevétel

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

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

Teljesítési kötelek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

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

A Csoport bevételeinek főbb elemei:

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

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

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

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.4 Egyéb bevételek és ráfordítások

A Csoport az egyéb bevételek között jeleníti meg az árbevételeként 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 Csoport 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 Csoport 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 Csoport nettó módon jeleníti meg a teljes átfogó jövedelemkimutatásban.

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 Csoport eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

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

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

2.1.6 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.

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

az eredményében kerül elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye soron, amikor az ingatlan kivételre kerül.

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

2.1.7 Goodwill

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

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerültek elszámolásra. Akvizíció esetén meg kell vizsgálni, hogy üzleti kombináció történt vagy csak eszközök szerzése. Goodwill kizárólag akkor keletkezhet, amennyiben üzleti kombináció történt. Az akvizíció költségét az átruházott ellenérték - amelyet az akvizíció napján valós értéken értékelnek - , valamint a felvásárolt társaságban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kell számítani. A Csoport minden egyes üzleti kombinációra megválasztja, hogy a felvásárolt nem ellenőrző érdekeltségeit valós értéken vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos részesedésével méri-e. A beszerzéssel kapcsolatos költségek a felmerült költségek szerint kerülnek költségekre, és az adminisztratív költségek közé tartoznak.

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

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

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

összesített ellenértéken megszerzett nettó eszközök valós értékét, a nyereséget nyereségben vagy veszteségben kell elszámolni.

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

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

2.1.8 Pénzügyi eszközök

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi eszközöket tartalmazza: vevőkövetelések, adott kölcsönök, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek. Az IFRS 9 standard hatáskörébe 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 eredménnyel szemben (FVTPL).

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

Amortizált bekerülési érték

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

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

Valós érték eredménnyel szemben

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

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

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

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

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

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

2.1.9 Követelések értékvesztése

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

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

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

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.11 Valós érték

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

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

Az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard szerint a társaságoknak a valós értéken történő értékeléseket olyan valósérték-hierarchiának megfelelően kell besorolniuk, amely tükrözi az értékeléseknél felhasznált alapadatok jelentőségét.

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

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.1.12 Kapcsolt felek

Egy vállalkozás vagy személy kapcsolatos, ha leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalkozás, kulcspozícióban lévő vezető a leányvállalatnál vagy az anyavállalatnál, ellenőrzést, közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorol a Csoportra, bármely fentiekben lévő magánszemély közeli hozzátartozója, a magánszemély, illetve közeli hozzátartozója által ellenőrzött vagy közösen ellenőrzött vállalat, és olyan vállalat ami felett jelentős befolyást gyakorol a csoportot ellenőrző vagy közösen ellenőrző magánszemélyek és közeli hozzátartozójuk.

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

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

2.1.13 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.14 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

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

2.1.15 Lízing

Csoport, mint lízingbevevő

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

A lízing futamidejének kezdőnapkori állapotra történő becslése arra az időszakra vonatkozik, ameddig a Csoport az eredetileg megállapodott feltételek mellett, ésszerű bizonyossággal fenntartja a szerződést. Az induláskori lízingidőszak megállapítása a lízing kezdőnapján történik. A lízingidőszak meghatározásánál, kétség esetén mindig a lehető legrövidebb ésszerű, indokolható lízingidőszakot kell alkalmazni. A lízingidőszak megállapítása

lényegében vezetői döntés kérdése, és a Csoport általában eszközcsoport szintű becsléseket vagy feltételezéseket használ (különösen opciók és határozatlan idejű megállapodások tekintetében).

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

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

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

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

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

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

Allízingek

Az allízing egy olyan tranzakció, amelynél egy mögöttes eszközt a lízingbevevő (közbenső lízingbeadóként) tovább ad bérbe egy harmadik félnek, miközben a lízingbeadó és lízingbevevő között fennálló lízingügylet ("főlízing") érvényben marad. Az allízingeket a Csoport, mint közbenső lízingbeadó, pénzügyi vagy operatív lízingként minősíti, hasonlóan ahhoz, ahogyan bármely más lízing esetében eljár, az IFRS 16.61 alapján. Az allízing kezdőnapján, ha a Csoport nem tudja egyértelműen meghatározni az allízing implicit

kamatlábát, az allízing könyvelésénél a fő lízingre alkalmazott diszkont kamatláb kerül használatra, ami kiigazításra kerül minden, az allízinggel kapcsolatos közvetlen költséggel.

Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

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

Operatív lízing

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

Allízingek

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

Az allízingek kimutatása és közzététele

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

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

A Csoport ingatlan lízinggel rendelkezik.

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne.

2.1.17 Bérllők által teljesített letétek

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

2.1.18 Készletek

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

2.1.19 Állami támogatások

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

2.1.20 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.21 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.22 Osztalék

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

2.1.23 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.24 Fordulónap utáni események

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

2.1.25 Megszűnő tevékenység

A megszűnő tevékenység a vállalkozás olyan része, amelyet már elidegenítettek, vagy értékesítésre tartottá minősítettek, és amely a tevékenység egy elkülönült, jelentősebb üzletágát vagy földrajzi területét testesíti meg, vagy amely része a tevékenység egy elkülönült, jelentősebb üzletágának, vagy földrajzi területének az elidegenítésére irányuló koordinált tervnek, vagy amely egy kizárólagosan továbbértékesítési célra megszerzett leányvállalat.

A Csoport a teljes átfogó jövedelemkimutatásban egy összevont összegként mutatja be a megszűnő tevékenységeken elért időszaki nyereség vagy veszteség összegét, illetve a megszűnő tevékenységek elidegenítéséből (vagy a megszűnő tevékenységek eszközeinek és

kötelezettségeinek értékesítésre tartottként történő átsorolásából) eredő nyereséget vagy veszteséget. Ugyanígy külön – egyetlen számként – jeleníti meg az egyéb átfogó jövedelemből a megszűnő tevékenységhez kapcsolódót.

Ennek megfelelően – ha van megszüntetendő tevékenység – az átfogó eredménykimutatás ténylegesen két részre oszlik, úgymint folytatódó tevékenységek (soronként) és megszűnő tevékenységek (egyetlen összegben).

A besorolást (átsorolást) minden bemutatott időszakra el kell végezni, így az előző üzleti évekre is, amikor még a tevékenység nem minősült megszüntetettnek.

A Csoport a megszűnő tevékenységek és a folytatódó tevékenységek közötti bevételeket és ráfordításokat nem szűri ki egymás között, az összehasonlíthatóság érdekében a folytatódó tevékenységek tartalmazzák azokat a költségeket, melyek a jövőben is a folytatódó tevékenység részei lesznek már külső felekkel szembeni forgalomban is.

2.2 A számviteli politika változásai

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

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

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 Csoport konszolidált 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 Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

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

2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

2.3.1 Ingatlanok besorolása

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

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

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

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

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 Csoport által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján került megállapításra. Az értékelési alapelvek és a felhasznált paraméterek a 10. jegyzetben találhatóak.

2.3.3 Értékcsökkenés és amortizáció

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

2.4 A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások

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

| Leányvállalat neve | Anyavállalat | Tulajdoni és szavazati hányad | | Cím |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|--------|--|
| | | 2022 | 2021 | |
| | | | | |
| Appeninn BLT Kft. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Appeninn Project-EGRV Kft. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Appeninn Project-MSKC Kft. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Appeninn Üzemeltető Zrt. | Appeninn Nyrt. | - | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Appeninn-Bp 1047 Zrt. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Appen-Retail Kft. | Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Curlington Ingatlanfejlesztési Kft. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Felhévíz-Appen Kft. | Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Sectura Ingatlankezelő Kft. | Szent László téri Szolgáltatóház Kft. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Szent László téri Szolgáltatóház Kft. | Appeninn Nyrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft. | Appeninn BLT Kft. | - | 74,99% | 8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1. |
| Alagút Investment Kft. | Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt. | 100% | 100% | 1022 Budapest, Bég utca 3-5. |
| Solum-Invest Kft. | Appeninn Nyrt. | 51% | 51% | 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8. |
| Dreamland Holding Zrt. | Appeninn Nyrt. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| DLHG Invest Kft. | Dreamland Holding Zrt. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| Szántód Balaland Family Kft. | DLHG Invest Kft. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| Tokaj Csurgó Völgy Kft. | DLHG Invest Kft. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| Tokaj Kelep Zrt. | TATK Kft. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| SZRH Kft. | DLHG Invest Kft. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| TATK Kft. | DLHG Invest Kft. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft. | DLHG Invest Kft. | - | 75% | 1022 Budapest, Bimbó út 7. |
| Leveron doo Beograd | Appeninn Project-EGRV Kft. | 100% | - | Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 |
| Imanpa doo Beograd | Appeninn Project-EGRV Kft. | 100% | - | Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 |

2022-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- 2022-ben a Csoport értékesítette a Dreamland Holding Zrt-t és leányvállalatait (DLHG Invest Kft., Szántód Balaland Family Kft., Tokaj Csurgó Völgy Kft., Tokaj Kelep Zrt., SZRH Kft., TATK Kft., Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.),
- 2022-ben értékesítésre került a PRO-MOT Hungária Kft.,
- 2022-ben értékesítésre került az Appenin Üzemeltető Zrt.
- 2022-ben értékesítésre került a Hellnarik Hospitality Kft.
- 2022-ben alapításra kerültek a Leveron doo Beograd és Imanpa doo Beograd társaságok

2021-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

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

2.4.1 2022 évi üzletrész értékesítések

Dreamland Holding Zrt. és leányvállalatainak értékesítése

2022 első félévében a Csoport értékesítette a Dreamland Holding Zrt-ét, valamint leányvállalatait. A Dreamland Holding Zrt. 75%-os üzletrészenek értékesítési ára 3.911.474 EUR volt.

A Dreamland Holding Zrt. és leányvállalatainak értékesítéséhez kapcsolódó információk:

| | adatok EUR-ban |
|---|------------------|
| Eladási ár | 3.911.474 |
| Azonosítható nettó eszközök könyv szerinti értéke az értékesítés napján (veszteség) | 4.587.818 |
| Leányvállalathoz kapcsolódó átváltási tartalék kivezetése | 151.901 |
| Nem ellenőrző részesedés kivezetése | (1.146.955) |
| Goodwill kivezetése | (3.944.477) |
| Értékesítés eredménye | 3.559.761 |

A Dreamland Holding Zrt. és leányvállalatainak értékesítésével a Csoport nettó pénzárama - 211.609 EUR, a Dreamland csoport értékesítésekor a Dreamland Csoport 4.123.083 EUR pénzeszközzel rendelkezett.

PRO-MOT Hungária Kft. értékesítése

2022 első félévében a Csoport értékesítette a PRO-MOT Hungária Kft-ben való üzletrészt. A 74,99%-os üzletrészenek értékesítési ára 6.328.605 EUR volt.

A PRO-MOT Hungária Kft. értékesítéséhez kapcsolódó információk:

| | adatok EUR-ban |
|---|-------------------------|
| Eladási ár | 6.328.605 |
| Azonosítható nettó eszközök könyv szerinti értéke az értékesítés napján | (3.291.675) |
| Leányvállalathoz kapcsolódó átváltási tartalék kivezetése | (1.013.170) |
| Nem ellenőrző részesedés kivezetése | 823.248 |
| Értékesítés eredménye | <u>2.847.008</u> |

PRO-MOT Hungária Kft. értékesítésével a Csoport nettó pénzárama 5.902.764 EUR, a PRO-MOT Hungária Kft. értékesítésekor a PRO-MOT Hungária Kft. 425.840 EUR pénzeszközzel rendelkezett.

Appeninn Üzemeltető Zrt. értékesítése

2022 első félévében a Csoport értékesítette az Appeninn Üzemeltető Zrt-ét. Az Appeninn Üzemeltető Zrt. 100%-os üzletrészenek értékesítési ára 40.328 EUR volt.

Az Appeninn Üzemeltető Zrt. értékesítéséhez kapcsolódó információk:

| | adatok EUR-ban |
|---|-------------------------|
| Eladási ár | 40.328 |
| Azonosítható nettó eszközök könyv szerinti értéke az értékesítés napján | (592.753) |
| Leányvállalathoz kapcsolódó átváltási tartalék kivezetése | (69.980) |
| Értékesítés eredménye | <u>(622.405)</u> |

Az Appeninn Üzemeltető Zrt. a Csoport nettó pénzárama -272.312 EUR, az Appeninn Üzemeltető Zrt. értékesítésekor az Appeninn Üzemeltető Zrt. 312.640 EUR pénzeszközzel rendelkezett.

Hellnarik Hospitality Kft. értékesítése

2022 első félévében a Csoport értékesítette a Hellnarik Hospitality Kft.-ben való kisebbségi részesedését. A Hellnarik Hospitality Kft. 24%-os üzletrészének értékesítési ára 112.437 EUR volt.

A Hellnarik Hospitality Kft. üzletrészének értékesítéséhez kapcsolódó információk:

| | adatok EUR-ban |
|------------------------------|----------------|
| Eladási ár | 112.437 |
| Kisebbségi részesedés értéke | 37.043 |
| Értékesítés eredménye | 75.493 |

2.4.2 2021 évi üzleti kombinációk:

Tokaj Kelep Zrt. megszerzése

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

A Tokaj Kelep Zrt. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

| adatok EUR-ban | Valós érték a megszerzés napján |
|---|---------------------------------------|
| Eszközök | |
| Jövedelemtermelő ingatlanok | 862.961 |
| Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek | 2.205 |
| Halasztott adókövetelés | 39.123 |
| Egyéb eszközök | 1.951 |
| Eszközök összesen | 906.240 |
| Kötelezettségek | |
| Hitelek és pénzügyi kötelezettségek | 154.664 |
| Kötelezettségek összesen | 154.664 |
| Azonosítható nettó eszközök valós értéke | 751.576 |
| Nem ellenőrző részesedés | 187.894 |
| Veszteség a megszerzésen (eredményben elszámolva) | 273.802 |
| Vásárlási ellenérték | 813.008 |

Konzolidált Átfogó jövedelemkimutatásra vonatkozó magyarázatok

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

Az árbevétel a következő tevékenységeken keletkezett:

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|-------------------------------------|--|--|
| Iroda területek bérbeadási bevétele | 3.404.520 | 3.638.328 |
| Logisztikai ingatlan bérbeadása | 2.954.359 | 2.546.646 |
| Kereskedelmi ingatlan bérbeadása | 1.680.516 | 1.834.327 |
| Összesen | 8.039.395 | 8.019.301 |

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel. A vevői szerződésekből származó folyamatos elszámolású bevételek összege 7.378.194 EUR, míg az üzemeltetés bevétele 661.201 EUR volt 2022-ben.

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

| Adatok EUR | 2022.12.31-re végződő üzleti évben | 2021.12.31-re végződő üzleti évben |
|-----------------|---|---|
| Éven belül | 5.506.949 | 3.054.555 |
| 1-5 éven belül | 11.954.116 | 1.075.778 |
| 5 éven túli | 10.982.299 | 3.750.050 |
| Összesen | 28.443.364 | 7.880.383 |

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| Ingatlan üzemeltetési díjak | (2.025.641) | (2.075.823) |
| Építményadó, telekadó | (326.456) | (423.563) |
| Javítás, karbantartás | (38.244) | (33.091) |
| Ingatlan biztosítási költségek | (20.355) | (23.837) |
| Őrzés, védelem | (11.587) | - |
| Összesen | (2.422.283) | (2.556.314) |

5. Adminisztrációs költségek

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|--|--------------------------------------|---|
| Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai | (189.303) | (237.796) |
| Bankköltség | (24.740) | (373.273) |
| Ügyvédi, jogi költség | (168.559) | (149.473) |
| Üzletviteli tanácsadás, PR | (112.768) | (248.323) |
| Ingatlan értékbecslések és értékelések | (47.555) | (71.109) |
| Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai | (18.037) | (24.311) |
| Informatikai szolgáltatás | (15.143) | (12.758) |
| Telefonköltség internet díj | (742) | (17.581) |
| Hatósági díjak, illetékek | (1.860) | (13.878) |
| Irodaszer, anyagköltség | (2.391) | (3.625) |
| Karbantartási költségek | - | (27.940) |
| Egyéb költségek | (126.516) | - |
| Összesen | (707.615) | (1.180.067) |

2021-ben a Csoportnak az MFB refinanszírozása miatt jelentős egyszeri bankköltsége merült fel 335 ezer EUR összegben.

6. Személyi jellegű ráfordítások

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Béreköltség | (269.484) | (425.990) |
| Járulékok | (37.012) | (68.040) |
| Egyéb személyi jellegű juttatások | (9.224) | (89.561) |
| Összesen | (315.720) | (583.591) |

Létszám adatok

| | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Átlagos statisztikai létszám (Fő) | 16,0 | 59,00 |
| Záró létszám (fő) | 16,0 | 59,00 |
| ebből: | | |
| Appeninn Üzemeltető Zrt. | - | 32,00 |
| Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. | 9 | 13,00 |
| Solum-Invest Kft. | 7 | 8,00 |
| Dreamland Holding Zrt. | - | 6,00 |

2022-ben a Csoport racionalizálta a dolgozók létszámát, kiszervezett tevékenységeket, melynek eredményeként csökkentek a béreköltségek.

7. Egyéb működési ráfordítások és bevételek

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

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|----------------|--------------------------------------|---|
|----------------|--------------------------------------|---|

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

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Egyéb bevételek | | |
| Kapott késedelmi kamat | 0 | 195 |
| Értékvesztés visszaírása | 22.372 | 0 |
| Káreseménnyel kapcsolatos bevétel | 15.448 | 13.975 |
| Egyéb bevételek | 7.526 | 137.271 |
| | 45.346 | 151.441 |
| Egyéb ráfordítások | | |
| Bírság, kötbér | (779) | (13.139) |
| Behajthatatlan követelés, értékvesztés | (45.453) | 0 |
| Egyéb ráfordítások | (2.299) | (35.148) |
| | (48.531) | (48.287) |
| Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen | (3.185) | 103.154 |

8. Befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége)

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Hellnarik Hospitality Kft. – 24%-os üzletrész | 75.394 | 0 |
| Összesen | 75.394 | 0 |

Az üzletrészek értékesítésének részletes bemutatása a 2.4. pontban történt.

9. Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Befektetési célú ingatlan értékesítési ára | - | 10.296.929 |
| Befektetési célú ingatlan valós értékének kivezetése | - | (10.800.000) |
| Összesen | - | (503.071) |

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

10. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

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

A Csoport minden évben elkészíteti az ingatlanok valós értékének meghatározását. 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 célú 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. által készített elemzés az alábbiak szerinti:

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

Értékelési elvek:

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

Értékelési módszerek:

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

A piaci módszer megközelítésre alapuló értékelésekben 2022 és 2021-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 2021-2022 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.

2022 évi átértékelés

| adatok EUR-ban | Valós érték növekedés | Valós érték csökkenés |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1149 Budapest, Várna u. 12-14. | | (200.000) |
| 1047 Budapest, Schweidel utca 3. | | (300.000) |
| 1023 Budapest, Bég u. 3-5. | 689.281 | |
| 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.) | 448.729 | |
| 1094 Budapest, Páva utca 8. | 88.268 | |
| 1015 Budapest, Hattyú utca 14. | 206.245 | |
| 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. | | (493.233) |
| 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112. | | (201.014) |
| 18 SPAR üzlet | 879.335 | |
| 6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. | | (1.400.000) |
| 1082 Budapest, Üllői út 48. | 1.900.000 | |
| Pasaréti használati jog eszköz | 25.022 | |
| 1147 Budapest, Egyenes u. 4. | | (49.188) |
| 1105 Budapest, Bánya utca 20. (Szent László tér) | | (300.000) |
| 1139 Budapest, Frangepán u. 19. | | (620.274) |
| 1105 Budapest, Bánya utca E épület (Szent László tér) | | (80.000) |
| 1013 Budapest, Pauler utca 2. | 100.000 | |
| Valós érték változások összesen | 4.336.880 | (3.643.709) |
| Árfolyamváltozások összesen | | 8.595.767 |
| Valós érték változások összesen | | 9.288.938 |

2021 évi átértékelés

| adatok EUR-ban | Valós érték növekedés | Valós érték csökkenés |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1149 Budapest, Várna u. 12-14. | | (5.302) |
| 1047 Budapest, Schweidel utca 3. | 100.000 | |
| 1023 Budapest, Bég u. 3-5. | 287.502 | |
| 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.) | | (146.224) |
| 1094 Budapest, Páva utca 8. | | (10.392) |
| 1015 Budapest, Hattyú utca 14. | | (65.524) |
| 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. | | (357.296) |
| 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112. | 197.629 | |
| 18 SPAR üzlet | 280.000 | |
| 6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. | 100.000 | |
| 1082 Budapest, Üllői út 48. | 100.000 | |
| 1147 Budapest, Egyenes u. 4. | | (101.135) |
| 1105 Budapest, Bánya utca | 100.000 | |
| 1023 Budapest, Felhévizi u. 24. | 100.000 | |
| 1139 Budapest, Frangepán u. 19. | 77.686 | |
| 1105 Budapest, Bánya utca | | (20.000) |
| 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5. | 100.000 | |
| 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1. | | (2.276.871) |
| 1013 Budapest, Pauler utca 2. | 100.000 | |
| Lepence, Strandfürdő Visegrád | | (159.909) |
| Kikötő és Szálloda Balatonfüred | | (3.446.582) |
| Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy | | (3.133.127) |
| Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy | 44.826 | |
| BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód | | (669.974) |
| Csárda és Rév Szántód | 100.790 | |
| Valós érték változások összesen | 1.688.433 | (10.392.337) |
| Árfolyamváltozások összesen | | 4.024.226 |
| Valós érték változások összesen | | (4.679.678) |

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

| Ssz. | típus | 2022 | | | | Modell változó középértékek a DCF modellben | | Diszkontráta | Jelzalog | | |
|--|---|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------------|-----------|-------|--|
| | | Összehasonlító ár | DCF modell érték | Fordulónapi érték | Értékelési módszer | Kilépéskori hozam | Bérelti díj EUR/m2/hó, | | | | |
| 1 | 1149 Budapest, Várna u. 12-14. | iroda-üzem | 2.300.000 | 2.000.000 | 2.000.000 | DCF modell | 8,50% | iroda: 8,5, raktár: 4,5 | 9,00% | van | |
| 2 | 1047 Schweidel utca 3. | raktár | 3.000.000 | 2.500.000 | 2.500.000 | DCF modell | 8,00% | raktár: 4,25 | 8,50% | van | |
| 3 | 1023 Budapest, Bég u. 3-5. | iroda | 11.000.000 | 11.300.000 | 11.300.000 | DCF modell | 7,65% | iroda: 12, kisker: 14 r | 7,90% | van | |
| 4 | 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.) | iroda | 3.800.000 | 3.900.000 | 3.900.000 | DCF modell | 7,65% | iroda: 12, raktár: 7 | 7,90% | van | |
| 5 | 1094 Budapest, Páva u. 8. | iroda | 6.300.000 | 5.200.000 | 5.200.000 | DCF modell | 8,50% | iroda:: 9,5, raktár: 6 | 8,75% | van | |
| 6 | 1015 Budapest, Hattyú utca 14. | iroda | 15.600.000 | 14.500.000 | 14.500.000 | DCF modell | 7,40% | iroda: 13,5, raktár: 7 | 7,65% | nem | |
| 7 | 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. | iroda-lakó | 5.000.000 | 4.700.000 | 4.700.000 | DCF modell | 7,00% | iroda: 13, lakás: 14 | 7,40% | van | |
| 8 | 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112. | iroda | 5.700.000 | 4.900.000 | 4.900.000 | DCF modell | 7,50% | iroda: 10 | 8,00% | van | |
| 9 | 17 SPAR üzlet * | kereskedelmi | 19.640.000 | 21.950.000 | 21.950.000 | direkt kapitalizáció | | | 7,5%-9,5% | van | |
| 10 | 6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. | telephely | 2.800.000 | 2.800.000 | 2.800.000 | DCF modell | 11,50% | iroda: 4, raktár: 2 | 12,00% | van | |
| 11 | 1082 Budapest, Űllői út 48. | iroda | 22.800.000 | 22.300.000 | 22.300.000 | DCF modell | 8,15% | iroda: 13 | 8,65% | nincs | |
| 12 | Pasaréti használati jog eszköz | iroda | 570.799 | 570.799 | 570.799 | DCF modell | | | | | |
| 13 | 1147 Budapest, Egyenes u. 4. | műhely | 1.000.000 | 700.000 | 700.000 | DCF modell | 9,00% | raktár: 4,5 | 9,50% | van | |
| 14 | 1105 Budapest, Bánya utca 20. | vegyes | 2.800.000 | 2.100.000 | 2.100.000 | DCF modell | 8,75% | iroda: 4, raktár: 3,5 | 9,00% | nincs | |
| 15 | 1023 Budapest, Felhévizi u. 24. | iroda | 1.500.000 | 1.400.000 | 1.500.000 | összehasonlító | 8,00% | iroda: 11 | 8,50% | van | |
| 16 | 1139 Budapest, Frangepán u. 19. | iroda | 3.300.000 | 2.500.000 | 2.500.000 | DCF modell | 8,50% | iroda: 7 | 9,00% | van | |
| 17 | 1105 Budapest, Bánya utca E épület | iroda | 360.000 | 260.000 | 260.000 | DCF modell | 9,75% | iroda: 6,5 | 10,25% | nincs | |
| 18 | 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5. | kaszinó | 1.700.000 | 2.600.000 | 2.600.000 | DCF modell | 7,00% | 18 | 7,50% | nincs | |
| 19 | 1013 Budapest, Pauler utca 2. | iroda | 1.740.000 | 1.800.000 | 1.800.000 | DCF modell | 7,90% | iroda:15 | 8,40% | van | |
| | | | 108.080.799 | | | | | | | | |
| * A SPAR üzletek közül 1 üzlet átsorolásra került az értékesítésre tartott eszközök közé | | | | | | | | | | | |

2021 évi összehasonlító adatok:

| Ssz. | típus | 2021 | | | | Modell változó középértékek a DCF modellben | | Diszkontráta | Jelzalog | |
|------|---|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|---|------------------------|------------------------|-----------|-------|
| | | Összehasonlító ár | DCF modell érték | Fordulónapi érték | Értékelési módszer | Kilépéskori hozam | Bérelti díj EUR/m2/hó, | | | |
| 1 | 1149 Budapest, Várna u. 12-14. | iroda-üzem | 2.500.000 | 2.200.000 | 2.200.000 | DCF modell | 8,00% | iroda: 7,5, raktár: 4 | 8,50% | van |
| 2 | 1047 Schweidel utca 3. | raktár | 2.800.000 | 3.500.000 | 2.800.000 | összehasonlító | 9,00% | raktár: 3,3 | 9,25% | nem |
| 3 | 1023 Budapest, Bég u. 3-5. | iroda | 10.000.000 | 10.600.000 | 10.600.000 | DCF modell | 7,25% | iroda: 12, raktár: 6 | 7,50% | van |
| 4 | 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.) | iroda | 3.300.000 | 3.400.000 | 3.400.000 | DCF modell | 7,25% | iroda: 11 | 7,50% | van |
| 5 | 1094 Budapest, Páva u. 8. | iroda | 5.200.000 | 5.100.000 | 5.100.000 | DCF modell | 8,00% | iroda: 9,5, raktár: 6 | 8,25% | van |
| 6 | 1015 Budapest, Hattyú utca 14. | iroda | 14.200.000 | 14.200.000 | 14.200.000 | DCF modell | 7,25% | iroda: 11,5, raktár: 6 | 7,50% | nem |
| 7 | 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. | iroda-lakó | 5.100.000 | 4.200.000 | 5.100.000 | összehasonlító | 12,50% | iroda: 12,5, lakás: 14 | 8,00% | van |
| 8 | 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112. | iroda | 5.400.000 | 5.100.000 | 5.100.000 | DCF modell | 7,40% | iroda: 10, raktár: 4,5 | 7,65% | van |
| 9 | 18 SPAR üzlet | kereskedelmi | 21.930.000 | 22.380.000 | 22.380.000 | direkt kapitalizáció | | | 8,75%-10% | van |
| 10 | 6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. | telephely | 4.200.000 | 4.200.000 | 4.200.000 | DCF modell | 11,00% | iroda: 4, raktár: 2 | 11,50% | van |
| 11 | 1082 Budapest, Űllői út 48. | iroda | 20.300.000 | 20.400.000 | 20.400.000 | DCF modell | | | | van |
| 12 | 1037 Budapest, Montevideo út 2/C. | iroda | - | - | - | | | | | |
| 13 | 1147 Budapest, Egyenes u. 4. | műhely | 1.000.000 | 700.000 | 700.000 | DCF modell | | raktár: 4,75 | | van |
| 14 | 1105 Budapest, Bánya utca | vegyes | 3.100.000 | 2.400.000 | 2.400.000 | DCF modell | 8,75% | iroda: 4, raktár: 3,5 | 9,00% | van |
| 15 | 1023 Budapest, Felhévizi u. 24. | iroda | 1.500.000 | 1.400.000 | 1.500.000 | összehasonlító | 8,00% | iroda: 10 | 8,25% | van |
| 16 | 1139 Budapest, Frangepán u. 19. | iroda | 3.400.000 | 3.100.000 | 3.100.000 | DCF modell | 8,00% | iroda: 7 | 8,50% | van |
| 17 | 1105 Budapest, Bánya utca | iroda | 310.000 | 340.000 | 340.000 | DCF modell | 9,25% | iroda: 6,5 | 9,75% | nincs |
| 18 | 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5. | iroda | 2.200.000 | 2.600.000 | 2.600.000 | DCF modell | 8,00% | 16,90 | 8,00% | nincs |
| 19 | 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1. | üdülő | 12.730.000 | 12.730.000 | 12.730.000 | DCF modell | | | 7,00% | van |
| 20 | 1013 Budapest, Pauler utca 2. | iroda | 1.720.000 | 1.700.000 | 1.700.000 | DCF modell | | | | |
| 21 | Lepence, Strandfürdő Visegrád | üdülő | | | 900.000 | DCF és összehasonlító | | | | |
| 22 | Kikötő és Szálloda Balatonfüred | üdülő | | | 10.300.000 | DCF és összehasonlító | | | | |
| 23 | Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy | üdülő | | | 16.300.000 | DCF és összehasonlító | | | | |
| 24 | Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy | üdülő | | | 1.400.000 | DCF és összehasonlító | | | | |
| 25 | BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód | üdülő | | | 34.300.000 | DCF és összehasonlító | | | | |
| 26 | Csárda és Rév Szántód | üdülő | | | 1.050.000 | DCF és összehasonlító | | | | |
| 27 | Tokaj Kelep | üdülő | | | 862.961 | DCF és összehasonlító | | | | |
| | | | | | 185.662.961 | | | | | |

11. Értékcsökkenési leírás

| adatok ezer Ft-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|---------------------------------|--------------------------------------|---|
| Tárgyi eszközök értékcsökkenése | (63.866) | (194.882) |
| Összesen | (63.866) | (194.882) |

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2022-en 5.155 EUR, 2021-ben 8.368 EUR volt.

12. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|-------------------|--------------------------------------|---|
| Árfolyamnyereség | 1.334.829 | 1.948.009 |
| Árfolyamveszteség | (3.357.907) | (2.199.334) |
| Összesen | (2.023.078) | (251.326) |

13. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|--|---------------------------------------|--|
| Kamatbevételek | | |
| Letét és kamatozó betétek kamatai | 3.382.219 | 29.930 |
| Egyéb kapott járó kamatok | 866.069 | 11.332 |
| | 4.248.288 | 41.263 |
| Kamatráfordítások | | |
| Banki hitelek kamatai | (893.599) | (275.659) |
| Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok | (1.773.952) | (1.937.564) |
| | (2.667.551) | (2.213.223) |
| Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege | 1.580.736 | (2.171.960) |

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lízingkamatok | (40.443) | (48.544) |
| Lízingkamatok | (40.443) | (48.544) |

14. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|-----------------|---------------------------------------|--|
| Társasági adó | 81.270 | (278.233) |
| Halasztott adó | (1.555.712) | (838.070) |
| Iparűzési adó | (148.232) | (146.495) |
| Összesen | (1.622.674) | (1.262.798) |

Az adó levezetése a következő volt:

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre (újra bemutatott) |
|--|---------------------------------------|--|
| Adózás előtti eredmény folytatódó tevékenységből | 13.408.273 | 4.306.671 |
| Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9% | (1.206.744) | (387.600) |
| Iparűzési adó | (148.232) | (146.495) |
| Halasztott adókövetelésként el nem ismert veszteségek változása | (373.180) | (826.396) |
| Állandó különbségek | 105.482 | 97.693 |
| Jövedelemadók összesen | (1.622.674) | (1.262.798) |
| Effektív adókulcs | 12,04% | 30,68% |

2019-ben a Csoport felvette azokat a veszteségelhatárolásból fennálló halasztott adókövetelés összegeket, amelynek megtérülése biztosított, hiszen ellentételezi a halasztott adókötelezettségből fennálló egyenleg adott leányvállalaton belül. 2022. december 31-én az Appenin E-Office Zrt. veszteségelhatárolásából halasztott adókövetelésként el nem ismert vesztesége 373.180 EUR és 2021. december 31-én 826.396 EUR összeggel változott a jövőbeni adótervek alapján.

| 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% |

15. Megszűnő tevékenység eredménye

2022 során a Csoport a turisztikai szegmensbe tartozó leányvállalatait értékesítette, a Dreamland Holding Zrt-t és leányvállalatait, és a PRO-MOT Hungária Kft.-t. 2022. decemberében döntést hozott a Solum-Invest Kft. értékesítéséről is. 2022-ben értékesítésre került az Appeninn Üzemeltető Zrt. is.

A Csoport az értékesített és értékesítendő társaságok eredményeit megszűnő tevékenységként azonosította be és ennek megfelelően a 2021 évi a teljes átfogó jövedelemkimutatásában egy „Megszűnő tevékenységek eredménye” sorra sorolta át az érintett társaságok eredményeit. 2022 során az értékesített és értékesítendő társaságok csoporton belüli időszakára vonatkozó eredményét szintén erre a sorra vonta össze, illetve ide került besorolásra az értékesített társaságok eladásának eredménye is.

| Teljes átfogó Jövedelemkimutatás | Turisztikai társaságok tárgyévi eredménye értékesítésig EUR | Üzemeltető társaság tárgyévi eredménye értékesítésig EUR | Kiszúrések és átsorolások EUR | Megszűnő társaságok tárgyévi eredménye értékesítésig EUR |
|---|--|---|--|---|
| Ingatlan bérbeadásból származó bevétel | 665.370 | 1.039.896 | (519.780) | 1.185.486 |
| Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei | (272.933) | (202.200) | 519.780 | 44.647 |
| Közvetlen fedezet | 392.437 | 837.696 | - | 1.230.133 |
| Adminisztrációs költségek | (326.314) | (70.331) | | (396.645) |
| Személyi jellegű ráfordítások | (272.296) | (272.842) | | (545.138) |
| Egyéb bevételek/(ráfordítások) | (13.560) | 1.096 | | (12.464) |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye | (3.685.211) | 0 | | (3.685.211) |
| Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény | (3.904.944) | 495.618 | - | (3.409.326) |
| Értékcsökkenés és amortizáció | (47.265) | (17.620) | | (64.885) |
| Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele | (2.707) | (290) | | (2.997) |
| Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege | (415.905) | (1.690) | | (417.595) |
| Adózás előtti eredmény | (4.370.819) | 476.017 | - | (3.894.802) |
| Jövedelemadók | 264.815 | (14.412) | | 250.403 |
| Adózott eredmény megszűnő tevékenységből | (4.106.004) | 461.605 | - | (3.644.399) |
| Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény | | | | 5.784.364 |
| Megszűnő eredmény összesen | | | - | 2.139.965 |
| Megszűnő tevékenység eredményéből: Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | | | | (1.681.500) |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | | | | 3.821.465 |

| Átfogó Jövedelemkimutatás | 2021.12.31. eredetileg | Megszűnő tevékenységek átvezetése | 2021.12.31. újra bemutatott |
|---|-----------------------------------|--|--|
| | EUR | | EUR |
| Ingtalan bérbeadásból származó bevétel | 7.474.392 | 544.909 | 8.019.301 |
| Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei | (1.067.062) | (1.489.252) | (2.556.314) |
| Közvetlen fedezet | 6.407.330 | (944.343) | 5.462.987 |
| Adminisztrációs költségek | (1.789.189) | 609.122 | (1.180.067) |
| Személyi jellegű ráfordítások | (1.695.446) | 1.111.855 | (583.591) |
| Egyéb bevételek/(ráfordítások) | 624.293 | (521.139) | 103.154 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye | (503.071) | - | (503.071) |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye | (4.679.678) | 8.353.649 | 3.673.971 |
| Adózás, kamatok, | (1.635.761) | 8.609.144 | 6.973.383 |
| Értékcsökkenés és amortizáció | (248.217) | 53.335 | (194.882) |
| Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele | (252.303) | 977 | (251.326) |
| Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege | (2.860.223) | 688.263 | (2.171.960) |
| Lízingkamatok | (48.544) | | (48.544) |
| Adózás előtti eredmény | (5.045.048) | 9.351.719 | 4.306.671 |
| Jövedelemadók | (734.669) | (528.129) | (1.262.798) |
| Adózott eredmény folytatódó tevékenységből | (5.779.717) | 8.823.590 | 3.043.873 |
| Adózott eredmény megszűnő tevékenységből | - | (8.823.590) | (8.823.590) |
| Adózott eredmény összesen | (5.779.717) | - | (5.779.717) |
| Egyéb átfogó eredmény | | | |
| Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam- különbségek | (275.255) | | (275.255) |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve | (275.255) | - | (275.255) |
| TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN | (6.054.972) | - | (6.054.972) |
| Folytatódó tevékenység eredményéből | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | - | | - |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | (5.779.717) | 8.823.590 | 3.043.873 |
| Megszűnő tevékenység eredményéből: | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | (2.776.264) | | (2.776.264) |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | 2.776.264 | (8.823.590) | (6.047.326) |
| Egyéb átfogó eredményből: | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | - | | - |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | (275.255) | | (275.255) |
| Teljes átfogó eredményből: | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | (2.776.264) | - | (2.776.264) |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | (3.278.708) | - | (3.278.708) |

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

Turisztikai és üzemeltetési üzletágak eredménye az újra bemutatott 2021-es évi eredményből:

| Teljes átfogó Jövedelemkimutatás | Turisztikai társaságok 2021 évi eredménye | Üzemeltető társaság 2021 évi eredménye | Kiszűrések és átsorolás | Megszűnő társaságok 2021 évi eredménye |
|---|--|--|----------------------------|---|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Ingatlan bérbeadásból származó bevétel | 983.980 | 1.603.061 | (3.131.950) | (544.909) |
| Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei | (663.158) | (979.540) | 3.131.950 | 1.489.252 |
| Közvetlen fedezet | 320.822 | 623.521 | - | 944.343 |
| Adminisztrációs költségek | (445.115) | (247.433) | 83.426 | (609.122) |
| Személyi jellegű ráfordítások | (404.455) | (707.400) | | (1.111.855) |
| Egyéb bevételek/(ráfordítások) | 785.474 | 8.746 | (273.083) | 521.139 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye | (8.342.213) | (11.436) | | (8.353.649) |
| Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény | (8.085.487) | (334.001) | (189.656) | (8.609.144) |
| Értékcsökkenés és amortizáció | (5.995) | (47.340) | | (53.335) |
| Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele | (259) | (718) | | (977) |
| Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege | (686.628) | (1.635) | | (688.263) |
| Adózás előtti eredmény | (8.778.369) | (383.694) | (189.656) | (9.351.719) |
| Jövedelemadók | 532.458 | (4.329) | | 528.129 |
| Adózott eredmény megszűnő tevékenységből | (8.245.911) | (388.023) | (189.656) | (8.823.590) |
| Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény | | | | - |
| Megszűnő eredmény összesen | | | - | (8.823.590) |
| Megszűnő tevékenység eredményéből: | | | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | | | | - |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | | | | (8.823.590) |

16. 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 (EUR) | 13.925.564 | (5.779.717) |
| Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db) | 47.369.571 | 47.369.571 |
| Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben) | 29,40 | (12,20) |

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

17. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

| | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre |
|--|---|---|
| Nettó eszközérték | 84.585.470 | 74.064.961 |
| Törzsrészvények száma fordulónapon (db) | 47.369.571 | 47.369.571 |
| Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR) | 1,79 | 1,56 |

Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó magyarázatok

18. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|--|--|--|
| Nyitó érték | 185.662.961 | 165.740.000 |
| éves változások: | | |
| Átsorolás értékesítési célúak közé: | (13.710.000) | 0 |
| 1 SPAR üzlet | (1.340.000) | 0 |
| Kikötő és szálloda Balatonfüred (Solum) | (12.370.000) | 0 |
| Leányvállalat értékesítésével kivezetett ingatlan | (67.542.961) | (10.800.000) |
| 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1. | (12.730.000) | 0 |
| Lepence, Strandfürdő Visegrád | (900.000) | 0 |
| Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy | (16.300.000) | 0 |
| Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy | (1.400.000) | 0 |
| BALALAND Family Hotel & Resort és Family Park, Szántód | (34.300.000) | 0 |
| Csárda és Rév Szántód | (1.050.000) | 0 |
| Tokaj Kelep | (862.961) | 0 |
| 1037 Budapest, Montevideo út 2/C. | 0 | (10.800.000) |
| Tárgyidőszakban átminősített eszközök | 545.777 | 0 |
| Pasaréti használati jog eszköz | 545.777 | 0 |
| Tárgyidőszakban beszerzett ingatlanok | 0 | 862.961 |
| Tokaj Kelep | 0 | 862.961 |
| Valós érték változása | 3.125.022 | 29.860.000 |
| ebből: | | |
| Ráaktiválás | 6.976.633 | 38.563.904 |
| Valós érték növekmény | 4.336.880 | 1.688.433 |
| Valós érték csökkenés | (8.188.491) | (10.392.337) |
| Változások összesen | (77.582.162) | 19.922.961 |
| Záró érték | 108.080.799 | 185.662.961 |

A folytatódó tevékenységhez kapcsolódó piaci ár növekedés és csökkenés hatása a teljes átfogó eredménybe kerül elszámolásra, ebből 8.595.767 EUR veszteség az egyéb átfogó eredménybe, 9.288.938 EUR nyereség az eredménybe került elszámolására.

A megszűnő tevékenységhez kapcsolódó piaci ár növekedés és csökkenés hatása a teljes átfogó eredménybe kerül elszámolásra, ebből 869.699 EUR veszteség az egyéb átfogó eredménybe, 3.675.083 EUR veszteség az eredménybe került elszámolásra.

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

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2022. december 31-i és a 2021. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

| | 2021. december 31. | Átminősítés és átsorolás | Ráaktiválás | Eladás | Piaci ár növekedés | Piaci ár csökkenés | 2022. december 31. |
|--|-------------------------------------|---|--------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1149 Budapest, Várna u. 12-14. | 2.200.000 | | | | | (200.000) | 2.000.000 |
| 1047 Schweidel utca 3. | 2.800.000 | | | | | (300.000) | 2.500.000 |
| 1023 Budapest, Bélg u. 3-5. | 10.600.000 | | 10.719 | | 689.281 | | 11.300.000 |
| 1022 Budapest, Bélg u. 4. (Törökvész u. 30.) | 3.400.000 | | 51.271 | | 448.729 | | 3.900.000 |
| 1094 Budapest, Páva u. 8. | 5.100.000 | | 11.732 | | 88.268 | | 5.200.000 |
| 1015 Budapest, Hattyú utca 14. | 14.200.000 | | 93.755 | | 206.245 | | 14.500.000 |
| 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. | 5.100.000 | | 93.233 | | | (493.233) | 4.700.000 |
| 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112. | 5.100.000 | | 1.014 | | | (201.014) | 4.900.000 |
| 18 SPAR üzlet | 22.380.000 | (1.340.000) | 30.665 | | 879.335 | | 21.950.000 |
| 6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. | 4.200.000 | | | | | (1.400.000) | 2.800.000 |
| 1082 Budapest, Üllői út 48. | 20.400.000 | | | | 1.900.000 | | 22.300.000 |
| Pasaréti használati jog eszköz | - | 545.777 | | | 25.022 | | 570.799 |
| 1147 Budapest, Egyenes u. 4. | 700.000 | | 49.188 | | | (49.188) | 700.000 |
| 1105 Budapest, Bánya utca 20. | 2.400.000 | | | | | (300.000) | 2.100.000 |
| 1023 Budapest, Felhévizi u. 24. | 1.500.000 | | | | | | 1.500.000 |
| 1139 Budapest, Frangepán u. 19. | 3.100.000 | | 20.274 | | | (620.274) | 2.500.000 |
| 1105 Budapest, Bánya utca E épület | 340.000 | | | | | (80.000) | 260.000 |
| 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5. | 2.600.000 | | | | | | 2.600.000 |
| 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1. | 12.730.000 | | | (12.730.000) | | | - |
| 1013 Budapest, Pauler utca 2. | 1.700.000 | | | | 100.000 | | 1.800.000 |
| Lepence, Strandfürdő Visegrád | 900.000 | | | (900.000) | | | - |
| Kikötő és Szálloda Balatonfüred | 10.300.000 | (12.370.000) | 6.614.782 | | | (4.544.782) | - |
| Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy | 16.300.000 | | | (16.300.000) | | | - |
| Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy | 1.400.000 | | | (1.400.000) | | | - |
| BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód | 34.300.000 | | | (34.300.000) | | | - |
| Csárda és Rév Szántód | 1.050.000 | | | (1.050.000) | | | - |
| Tokaj Kelep | 862.961 | | | (862.961) | | | - |
| Összesen | 185.662.961 | (13.164.223) | 6.976.633 | (67.542.961) | 4.336.880 | (8.188.491) | 108.080.799 |

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

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

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

19. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök között a Csoport a tevékenységéhez vásárolt saját tulajdonú irodai eszközöket tartja nyilván.

| adatok EUR-ban | Összesen |
|-----------------------------------|----------------|
| Bruttó érték | |
| 2020. december 31-én | 321.781 |
| Növekedés és átsorolás | 331.664 |
| Csökkenés és átsorolás | (243.134) |
| 2021. december 31-én | 410.311 |
| Növekedés és átsorolás | |
| Csökkenés és átsorolás | (334.549) |
| 2022. december 31-én | 75.762 |
| Halmozott értékcsökkenés | |
| 2020. december 31-én | 121.801 |
| Éves leírás | 154.740 |
| Csökkenés | (89.265) |
| 2021. december 31-én | 187.276 |
| Éves leírás | 8.410 |
| Csökkenés | (82.062) |
| 2022. december 31-én | 48.149 |
| Nettó könyv szerinti érték | |
| 2020. december 31-én | 199.980 |
| 2021. december 31-én | 223.035 |
| 2022. december 31-én | 27.613 |

A nullára leírt eszközök bruttó értéke 2021. és 2022. december 31-én 15.762 EUR. A tárgyi eszközökre nem került értékvesztés elszámolásra. A Csoport nem rendelkezik immateriális eszközökkel.

20. Eszköz használati jog

Föld használati jog

Solum-Invest Kft. balatonfüredi kikötő használati joga, amelyet örökjáradék alapú a fizetendő díj alapján. Az eszköz hasznos élettartama meghatározhatatlan, így évente értékvesztés tesztet végez el rá a Csoport. 2022-ben a Csoport a Solum-Invest Kft. értékesítéséről döntött, így a föld használati jog átsorolásra került az értékesítésre tartott eszközök közé.

Telek használati jog

A PRO-MOT Hungária Kft. telek használati joga, melynek felvételkor hátralévő hasznos élettartama 37 év. 2022-ben a Csoport értékesítette a PRO-MOT Hungária Kft-t, így a telek használati jog kivezetésre került.

Mederhasználati jog

A Magyar Állammal kötött megállapodás alapján SOLUM Invest Kft. 2037-ig mederhasználati jog illeti meg a kikötőhöz kapcsolódó balatoni vízfelület területekre. Az átmeneti építési időszakot követően, amint elkészül az új kikötőépület és az megkapja a használatbavételi engedélyt, úgy – rendeltetésszerű használat mellett – csak vis maior esetekben történhet a Magyar Állam részéről felmondás. A SOLUM Invest Kft. a mederhasználati jogának eszközként történő IFRS 16 szerinti felvételére 2021-es beszámolóban kerül sor először 12 havi BUBOR és általános piaci 2%-os kamatfelár mellett. 2022-ben a Csoport a Solum-Invest Kft. értékesítéséről döntött, így a mederhasználati jog átsorolásra került az értékesítési célú eszközök közé.

Ingatlan bérlet

2020-ban a Csoport ingatlanbérleti szerződést kötött, melyből keletkezett eszköz használati jog kimutatásra került. A Csoport a bérelt ingatlanra vonatkozóan allízing szerződést kötött, melyet pénzügyi lízingként azonosított be, így a kapcsolódó eszköz használati jog kivezetésre került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16. 2022 során a Csoport átminősítette az ingatlanbérletből keletkező követelését a jövedelemtermelő ingatlanok közé, mivel a bérelt ingatlan saját használata megszűnt, azt teljes egészében továbbadja bérletbe, így átsorolásra került a Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok közé.

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

| adatok EUR-ban | Telek használati jog | Föld használati jog | Meder- használati jog | Ingatlan bérlet | Összesen |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|
| Bruttó érték | | | | | |
| 2020. december 31-én | 1.767.365 | 1.311.022 | 0 | 595.607 | 3.673.994 |
| Növekedés és átsorolás | 9.033 | 29.060 | 126.164 | | 164.257 |
| Csökkenés és átsorolás | | | | (1.355) | (1.355) |
| 2021. december 31-én | 1.776.398 | 1.340.082 | 126.164 | 594.252 | 3.836.896 |
| Növekedés és átsorolás | | | | | |
| Csökkenés és átsorolás | (1.776.398) | (1.340.082) | (126.164) | (594.252) | (3.836.896) |
| 2022. december 31-én | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Halmozott értékcsökkenés | | | | | |
| 2020. december 31-én | 0 | 0 | 0 | 213.172 | 213.172 |
| Éves leírás | | | | 93.477 | 93.477 |
| Csökkenés | | | | | |
| 2021. december 31-én | 0 | 0 | 0 | 306.649 | 306.649 |
| Éves leírás | | | | 55.456 | 55.456 |
| Csökkenés | | | | (362.105) | (362.105) |
| 2022. december 31-én | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettó könyv szerinti érték | | | | | |
| 2020. december 31-én | 1.767.365 | 1.311.022 | 0 | 382.435 | 3.460.822 |
| 2021. december 31-én | 1.776.398 | 1.340.082 | 126.164 | 287.603 | 3.530.247 |
| 2022. december 31-én | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

21. Halasztott adó követelések

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

A Csoport 2022. december 31-én halmozott elhatárolt negatív adóalapja, amelyekkel a halasztott adó kalkulációnál a befektetési célú ingatlanokon elszámolandó halasztott adó kötelezettségek csökkenthetőek voltak. Az elhatárolt negatív adóalapok felhasználási lehetősége a keletkezésük évében hatályos szabály szerinti, a felhasználás sorrendje FIFO. A veszteségelhatárolások 2015 előtt keletkezett egyenlegének felhasználásának határideje 2030. december 31.

| Veszteségelhatárolások egyenlege társaságonként adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Halasztott adókövetelés alapja veszteségelhatárolásból | 9.041.514 | 16.401.381 |
| Halasztott adókövetelés összege veszteségelhatárolásból | 813.736 | 1.476.124 |
| Ebből kimutatva mérlegben halasztott adókötelezettség csökkentőként | 768.282 | 720.053 |
| Ebből halasztott adókövetelésként kimutatva | 45.454 | 756.071 |

2022. és 2021. december 31-én az Appeninn E-Office Zrt. veszteségelhatárolásából 373.180 EUR, illetve 826.396 EUR nem került felvételre a jövőbeni adótervek alapján. A teljes elhatárolt veszteség összege 2022. december 31-én 13.187.958 EUR, 2021. december 31-én 25.583.559 EUR.

22. Goodwill

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Balaland CGU – Dreamland Csoport | - | 2.242.371 |
| Tokaj CGU – Dreamland Csoport | - | 1.478.888 |
| Lepence CGU – Dreamland Csoport | - | 559.622 |
| Solum-Invest Kft. | - | 73.110 |
| Összesen | - | 4.353.991 |

2022-ben a Dreamland Csoport értékesítésre került, a Solum-Invest Kft. pedig átsorolásra került az értékesítési célú eszközök közé.

23. Részesedések társult vállalkozásban

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Hellnarik Hospitality Kft. 24%-os részesedése | - | 39.701 |
| Összesen | - | 39.701 |

2022 során a Hellnarik Hospitality Kft-ben való 24%-os részesedés értékesítésre került.

24. Éven túli követelések

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|--|--|--|
| Korlátozott felhasználású pénzeszközök | 196.078 | 0 |
| BDPST csoport | - | 346.982 |
| Összesen | <u>196.078</u> | <u>346.982</u> |

25. Készletek

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|-------------------------------|--|--|
| Eladásra készített ingatlanok | - | 7.934.901 |
| Összesen | <u>-</u> | <u>7.934.901</u> |

2020-ban a Csoport a balatonaligai értékesítésre készülő ingatlanokat átsorolta a jövedelemtermelő ingatlanok közül a készletek közé. 2021-ben az eladásra készített ingatlanok közül értékesítésre került 2.183.705 EUR értékű készlet. 2022-ben a Csoport értékesítette a balatonaligai ingatlanokat birtokló leányvállalatot, így ez 2022-ben kivételre került.

26. Vevőkövetelések

| adatok EUR-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 | 600.265 | 533.003 |
| Vevőértékvesztés nyitó egyenlege | (40.554) | (53.945) |
| Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés | (45.453) | 0 |
| Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés | 22.732 | 13.391 |
| Kivezetett leányvállalat értékvesztése | 19.830 | - |
| Vevő értékvesztések záró egyenlege | (43.445) | (40.554) |
| Nettó vevőkövetelések összesen | <u>556.820</u> | <u>492.449</u> |

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

27. Egyéb rövid lejáratú követelések

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|--|--|--|
| Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók) | 197.870 | 410.939 |
| Adott előlegek | 106.847 | 3.057.088 |
| Pályázati követelések | - | 1.812.848 |
| Pénzügyi lízing követelés rövid lejáratú része | - | 147.929 |
| Egyéb | 113.976 | 611.292 |
| Összesen | <u>418.693</u> | <u>6.040.096</u> |

28. Rövid lejáratú kapcsolt követelések

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|----------------------------|--|--|
| Hellnarik Hospitality Kft. | - | 1.154.916 |
| Összesen | <u>-</u> | <u>1.154.916</u> |

29. Rövid lejáratra adott kölcsönök

| adatok EUR-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. | 59.396 | 105.827 |
| Egyéb adott kölcsönök | 173.698 | - |
| Hattyúház Társasház Közösség | 5.614 | 6.089 |
| Rövid lejáratú követelések értékvesztése | (87.390) | (105.827) |
| Összesen | <u>151.318</u> | <u>6.089</u> |

30. Elhatárolások

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|---|--|--|
| Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása | 230.434 | 274.353 |
| Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása | 51.158 | 467.282 |
| Összesen | <u>281.592</u> | <u>741.635</u> |

31. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|------------------------------|---|---|
| Jövedelemadó követelések | 8.675 | 23.729 |
| Jövedelemadó kötelezettségek | 128.387 | 229.225 |

32. Értékesítésre tartott eszközök és értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az „értékesítésre tartott eszközök” kategória olyan eszközöket (jellemzően ingatlanokat és szorosan kapcsolódó egyéb eszközöket) tartalmaz, amelyek a Csoport további működéséhez nem szükségesek, eladásra tartottak, és azok eladására nagy valószínűséggel 12 hónapon belül sor kerül, és amely eszközök jelenlegi állapotukban készen állnak az értékesítésre. Ezeket az eszközöket a könyv szerinti érték és az értékesítés költségével csökkentett valós érték közül az alacsonyabbikon tartjuk nyilván. Ezen eszközök esetében az értékcsökkenés elszámolása abban az időpontban megszűnik, amikor az eszközt értékesítésre tartott eszközzé minősítik.

Abban az esetben, ha az értékesítésre tartott eszközzé történő minősítés időpontjában az adott tárgyi eszköz vagy immateriális jószág megállapított valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték, a különbséget az eredménykimutatásban értékvesztésként számoljuk el.

2022. december 31-én a Solum-Invest Kft. eszközei és kötelezettségei (mint elidegenítési csoport), valamint a SPAR ingatlanok közül értékesítésre tartott ingatlan került itt kimutatásra. A Solum-Invest Kft. 2023-ban értékesítésre került, az értékesítési ára 1.249.219 EUR volt. Az értékesítésre tartott eszközöket és ezekhez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeket az alábbi táblázatban mutatjuk be:

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

| | Solum-Invest Kft. | SPAR ingatlan | Összesen |
|---|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Jövedelemtermelő ingatlanok | 12.370.000 | 1.340.000 | 13.710.000 |
| Eszköz használati jog | 1.408.363 | | 1.408.363 |
| Halasztott adókövetelések | 368.783 | | 368.783 |
| Vevőkövetelések | 4.059 | | 4.059 |
| Egyéb rövid lejáratú követelések | 127.797 | | 127.797 |
| Aktív időbeli elhatárolások | 15.820 | | 15.820 |
| Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek | 8.919.868 | | 8.919.868 |
| Goodwill | 66.696 | | 66.696 |
| Értékesítésre tartott eszközök összesen | 23.281.386 | 1.340.000 | 24.621.386 |
| | Solum-Invest Kft. | SPAR ingatlan | Összesen |
| Hosszú lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek | 2.804.906 | | 2.804.906 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 15.335.390 | | 15.335.390 |
| Kötelezettségek szállítók felé | 2.277.633 | | 2.277.633 |
| Társasági adó kötelezettségek | 49.809 | | 49.809 |
| Passzív időbeli elhatárolások | 349.160 | | 349.160 |
| Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek összesen | 20.816.898 | - | 20.816.898 |

33. Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

| adatok EUR-ban | 2022.12.31-én végződő üzleti évre | 2021.12.31-én végződő üzleti évre |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Pénztár HUF | 593 | 13.192 |
| Bankszámlapénz HUF | 873.974 | 9.650.326 |
| Bankszámlapénz EUR | 989.486 | 2.727.752 |
| Rövid lejáratra lekötött bankbetét | 53.448.677 | 12.466.125 |
| Összesen | 55.312.730 | 24.857.395 |

A rövid lejáratra lekötött bankbetét 1 hónapos futamidejű lekötés. A Csoport 17.024 ezer EUR le nem hívott hitelkerettel rendelkezik 2021. december 31-én, 2022. december 31-én nincsen le nem hívott hitelkerete. Lásd még 54. jegyzet.

A Csoport pénzeszköz állománya jelentősen növekedett 2022-ben az üzletrészek értékesítésének eredményeként. Az értékesítési tevékenységből keletkező pénzeszközöket 2022-ben lekötött betétekbe helyezte. A Csoport a pénzeszközeit B1 (Moody's) credit rating-el rendelkező bankban tartja.

34. 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 |

| Jegyzett tőke | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|---|--|--|
| Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészvények névértéken: | | |
| Nyitó érték január 1-jén (EUR) | 15.217.006 | 15.217.006 |
| Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR): | 15.217.006 | 15.217.006 |
| Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részvények mennyisége (db): | | |
| Nyitó érték (db) | 47.371.419 | 47.371.419 |
| Kibocsátás (db) | - | - |
| Záró érték (db) | 47.371.419 | 47.371.419 |
| Prezentálási pénznemre átszámítások: | | |
| HUF-EUR árfolyamok: | | |
| Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke: | 311,32 | 311,32 |
| Kibocsátás | - | - |
| Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke | 311,32 | 311,32 |
| Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF) | | |
| Nyitó érték január 1-jén: | 4.737.142 | 4.737.142 |
| Kibocsátás | - | - |
| Záró érték december 31-én: | 4.737.142 | 4.737.142 |

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

35. Visszavásárolt saját részvények

| | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre | |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | EUR | darab | EUR | darab |
| Nyitó érték | 1.171 | 1.848 | 1.171 | 1.848 |
| Saját részvény vásárlása | | | | |
| Saját részvény értékesítés | | | | |
| Záró érték | 1.171 | 1.848 | 1.171 | 1.848 |

36. Tőketartalék

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Ázsiai részvénykibocsátás nyitó érték | 25.645.230 | 25.645.230 |
| Záró érték | 25.645.230 | 25.645.230 |

37. Átváltási tartalék

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Nyitó érték | (11.151.490) | (10.876.235) |
| <i>éves változások:</i> | | |
| Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem | (6.140.988) | (275.255) |
| Átsorolás | 123.184 | - |
| Leányvállalatok értékesítéséhez kapcsolódó kivezetés | 931.249 | - |
| Záró érték | (16.238.045) | (11.151.490) |

38. Felhalmozott eredmény

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|--|--|--|
| Nyitó érték | 44.355.386 | 47.358.839 |
| <i>éves változások:</i> | | |
| Tárgyévi eredmény | 15.607.064 | (3.003.453) |
| Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett | 0 | 0 |
| Záró érték | 59.962.450 | 44.355.386 |

39. Nem ellenőrző részesedés

A nem ellenőrző részesedés egyenlege 2022-ben a Solum-Invest Kft., míg 2021-ben a Tokaj Kelep Zrt.-hez kapcsolódik.

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|--------------------------------|--|--|
| Nyitó érték | 112.307 | 2.888.383 |
| <i>éves változások:</i> | | |
| Új leányvállalatok megszerzése | - | 188 |
| Átsorolás | (123.184) | - |
| Tárgyévi eredményrész | (1.681.500) | (2.776.264) |
| Tárgyévi egyéb jövedelem | 34.112 | 0 |
| Leányvállalatok értékesítése | 323.707 | 0 |
| Záró érték | (1.334.558) | 112.307 |

40. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek

Lízingek

| adatok EUR-ban | Lízingdíjak minimális értéke | | Lízing díjak jelenértéke | |
|---|------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2022.12.31 | 2021.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
| Egy éven belül esedékes | 269.861 | 329.079 | 258.845 | 308.677 |
| Két és öt éven belül esedékes | 314.838 | 446.352 | 311.954 | 425.492 |
| Öt éven túl esedékes részletek | 0 | 145.624 | 0 | 145.624 |
| | 584.699 | 921.055 | 570.799 | 879.793 |
| Finanszírozási költség | (13.900) | (41.262) | | |
| Jelenérték | 570.799 | 879.793 | 570.799 | 879.793 |
| Mérlegben kötelezettségként bemutatva: | | | | |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek | | | 258.845 | 308.677 |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek | | | 311.954 | 571.116 |
| | | | 570.799 | 879.793 |

A lízing kötelezettség lejáratára 2025. március 16, euró denominált. A kapcsolódó eszköz használati jog lineárisan kerül értékcsökkentésre a futamidő alatt. A lízingkötelezettségekre a Társaság effektív kamatláb módszerével kamatráfordítást számol el.

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

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.- én végződő üzleti évre | 2021.12.31.- én végződő üzleti évre |
|---|--|--|
| Lízingelt járművek nettó értéke | - | 101.054 |
| Lízingelt járművek tárgyévi értékcsökkenése | - | 31.716 |
| Lízingelt ingatlanok nettó értéke | 570.799 | 732.536 |
| Lízingelt ingatlanok tárgyévi értékcsökkenése (átminősítésig) | 109.072 | 238.089 |
| Elszámolt lízing kamat és árfolyamveszteség | 40.443 | 48.544 |
| Árfolyamveszteség | 26.698 | 8.811 |

Hosszú és rövid lejáratú hitelek

2021. december 17-én az Appeninn Nyrt. leányvállalata az Appeninn E-Office Zrt refinanszírozta a korábbi 2018 január 19-én kötött Erste és Erste-MFB hitelét 24.068.776 EUR összegben, továbbá az Appeninn E-Office Zrt. megvásárolta az Appeninn leányvállalatát az Alagút Investment Kft. 1.500.000 EUR hitelkeret felhasználása mellett. A finanszírozó bank mindkét említett hitel esetében az MFB Zrt. A korábbi bullet jellegű rövidtávú finanszírozást egy annuitásos jellegű, 20 éves finanszírozási szerkezet váltotta.

A hitelek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

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

| Finanszírozók | Elsődleges adós társaság | 2022.12.31. éven belüli lejárat EUR | 2022.12.31. éven túli lejárat EUR | 2021.12.31. éven belüli lejárat EUR | 2021.12.31. éven túli lejárat EUR | Finanszírozási devizanem | Kamat margin | Eredeti Lejárat | Biztosítékok |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|--|-----------------------------|---|-----------------|---|
| Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. | Szántód Balaland Family Kft. | 0 | 0 | 0 | 7.408.898 | HUF | | | |
| Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. | Appeninn-Bp 1047 Zrt. | 38.241 | 500.979 | 10.864 | 610.902 | EUR | 1 havi EURIBOR + 3,5% | 2033.04.30. | Ingatlanon alapított zálogjog 1. ranghelyen; Elidegenítési és terhelési tilalom; Követeléseken alapított zálogjog a biztosítéki ingatlan hasznosításából származó bevételeken; Inkasszós jog az adós más banknál vezetett bankszámláin; Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására; Bérleti bevételeken alapított óvadéki zárolás; 3 havi DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom |
| Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. | Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. | 0 | 0 | 29.008 | 487.480 | HUF | | 2032.12.31. | |
| Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. | Appen-Retail Kft. | 0 | 0 | 66.244 | 1.129.984 | HUF | | 2032.12.31. | |
| Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. | Curlington Kft. | 0 | 0 | 3.805 | 60.507 | HUF | | 2032.12.31. | |
| Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. | Felhévíz-Appen Kft. | 0 | 0 | 7.675 | 123.879 | HUF | | 2032.12.31. | |
| MFB-Erste konzorciumi hitel | Appeninn E-Office Zrt. | 1.034.770 | 23.967.190 | 506.100 | 25.062.686 | EUR | 2029.09.15-ig fix 2,95%, utána 3 havi EURIBOR + 2,65% (legalább évi 2%) | 2041.06.15. | Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék; Vagyonárgyázlog; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Appeninn Nyrt garancia; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom |
| Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. | Tokaj Csurgó Völgy Kft. | 0 | 0 | 0 | 3.509.684 | HUF | | | |
| Szeparad Kft. | Dreamland Holding Zrt. | 0 | 0 | 0 | 6.050.136 | HUF | | 2030.11.30 | |
| Sokorai István | Solum-Invest Kft. | 0 | 0 | 0 | 757.370 | HUF | 3,5% | 2023.06.25 | |
| DH Invest Kft. | Solum-Invest Kft. | 0 | 0 | 0 | 757.370 | HUF | | | |
| Banki hitelek összesen | | 1.073.011 | 24.468.169 | 623.696 | 45.958.896 | | | | |
| Telekadó - Visegrád | | 0 | 0 | 0 | 11.343 | | | | |
| Lizingkötelezettségek összesen | | 258.845 | 311.954 | 308.677 | 571.116 | | | | |
| Solum Invest Kft. lízingkötelezettség | Solum-Invest Kft. | 0 | 0 | 0 | 1.466.246 | | | | |
| Összesen | | 1.331.856 | 24.780.123 | 932.373 | 48.007.602 | | | | |

41. Saját kibocsátású kötvénytartozások

2019. november 22-én a Társaság a Magyar Nemzeti Bank által elindított Növekedési Kötvényprogramon keresztül 60.510.710 EUR (20.000.000 eFt) HUF alapú kötvényt bocsátott ki, melyet árfolyamnyereséggel, további 327.100 EUR (108.113 eFt) értékben jegyezték le. A kötvény ellenértéke a Társaság részére kifizetésre került. A kötvény lejáratának napja 2029. november 22., amikor a kötvény tőke összege 20.000.000 eFt egy összegben fizetendő. A kötvény után évi fix 3,5%-os kamat fizetendő. A kötvény amortizált bekerülési értéken került nyilvántartásra, az effektív kamatláb 3,459%.

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|-----------------------------------|--|--|
| Kötvénytartozás | 49.968.770 | 54.200.542 |
| Kötvény prémium | 314.554 | 356.903 |
| Kötvénytartozások összesen | <u>50.283.324</u> | <u>54.557.445</u> |

42. Bérlok által teljesített letétek

| adatok EUR-ban | <u>2022.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> | <u>2021.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u> |
|--|---|---|
| Nyitó | 1.286.727 | 1.430.940 |
| Új bérbeadási esemény | 84.412 | |
| Rövid lejáratú kötelezettségek közé átsorolás | | |
| Bérleti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek | (70.560) | (144.213) |
| Záró érték | <u>1.300.579</u> | <u>1.286.727</u> |

43. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre EUR | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre EUR |
|--|--|--|
| Lexan Aliga Kft. | - | 4.603.285 |
| Kapcsolt hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | - | 4.603.285 |
| Lexan Aliga Kft. | - | 578.323 |
| Szopard Kft. | - | 346.153 |
| Osztalékkötelezettség | 28.457 | 29.851 |
| Appeninn Credit Zrt. | - | 1.239 |
| Kapcsolt rövid lejáratú kötelezettségek összesen | 28.457 | 955.566 |

A PRO-MOT Hungária Kft. többségi tulajdonának megszerzésével a Csoport átvállalta a Lexan Aliga Kft. felé fizetendő hosszú lejáratú kötelezettség értékét. 2022-ben a PRO-MOT Hungária Kft. értékesítésre került.

44. Halasztott adókövetelések és adókötelezettségek

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

- Jövedelemtermelő befektetések valós értékelési különbsége (nyereség és az adó törvény szerint értelmezett bekerülési érték (adó törvény szerinti értékcsökkenéssel amortizált bekerülési érték különbsége)
- Tárgyi eszközökön az adó törvény szerinti bekerülési érték értékcsökkenéssel amortizált bekerülési értéke és a számviteli politika szerinti értékcsökkenéssel számított könyv szerinti érték közti eltérés.
- Vevő követeléseken a vevőkre elszámolt értékvesztés.
- Felhalmozott eredményben a korábbi években adó törvény szerint megállapított negatív adóalapból olyan mértékben figyelembe vett összeg, amelyre a társaság eredményei – mérleg szerinti tételei – fedezetet jelentenek, figyelembe véve, hogy az adó törvény a nyereség 50%-ig engedi a korábbi veszteségeit elszámolni.

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

| | 2022 | | | | 2021 | | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------|
| | Halasztott adókötelezettségek | Beszámoló szerinti egyenleg EUR | Adó szerinti egyenleg EUR | Halasztott adó alap | Halasztott adó | Beszámoló szerinti egyenleg EUR | Adó szerinti egyenleg EUR | Halasztott adó alap | Halasztott adó |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 108.080.799 | 33.189.120 | (74.891.679) | (6.740.251) | 185.662.961 | 120.354.442 | (65.308.519) | (5.877.767) | |
| Veszteségelhatárolásból fennálló követelések | - | 9.041.514 | 9.041.514 | 813.736 | | 16.401.381 | 16.401.381 | 1.476.124 | |
| Egyéb eszközök és kötelezettségek | | | (1.281.022) | (115.292) | | | (30.889) | (2.780) | |
| Nettó halasztott adó pozíció összesen | | | | (6.041.807) | | | | (4.404.513) | |
| Mérlegben halasztott adó követelés | | | | 45.454 | | | | 756.071 | |
| Mérlegben halasztott adó kötelezettség | | | | 6.087.261 | | | | 5.472.228 | |
| Nettó halasztott adó pozíció | | | | (6.041.807) | | | | (4.716.157) | |
| Változás halasztott adó egyenlegében | | | | (1.325.650) | | | | (218.506) | |
| Ebből: | | | | | | | | | |
| Eredményben elszámolva | | | | (1.555.712) | | | | (273.445) | |
| Új leányvállalat bekerülésével | | | | - | | | | - | |
| Leányvállalat kikerülésével | | | | (96.311) | | | | - | |
| Árfolyam-változás | | | | 326.373 | | | | 54.939 | |

45. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Jövedelemtartozás | 7.295 | 14.760 |
| Elszámolásra kapott támogatási előleg | 0 | 9.660.053 |
| Pályázati előleg kikötő - Solum | 0 | 2.709.927 |
| Kisfaludy 2030 támogatás előleg | 0 | 8.699.896 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 143.750 | 181.591 |
| Záró érték | 151.045 | 21.266.227 |

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 2022-ben már nem tartalmazza a turisztikai portfólióhoz kapcsolódó támogatások összegét, mivel a Dreamland csoport, valamint a PROMOT Hungária Kft. értékesítésre került. A Solum-Invest Kft.-hez kapcsolódó támogatás átsorolásra került az értékesítésre tartott eszközök és kötelezettségek mérlegsorra.

46. Szállítói kötelezettségek

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Kötelezettség szállítók felé | 968.687 | 9.812.260 |
| <i>Esedékesség szerint:</i> | | |
| 0-30 nap | 845.855 | 6.751.104 |
| 31-60 nap | 14.108 | 586.440 |
| 61-90 nap | 5.808 | 81.014 |
| 91-180 nap | 40.750 | 1.172.127 |
| 181-360 nap | 0 | 659 |
| 361- nap | 62.166 | 1.220.917 |
| Záró érték | 968.687 | 9.812.260 |

A szállítói kötelezettségek értéke jelentősen csökkent az értékesített turisztikai portfólióhoz kapcsolódó szállítói kötelezettségek kivezetésével.

47. Adó, illeték kötelezettségek

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ÁFA kötelezettség | 131.128 | 41.379 |
| Építményadó kötelezettség | 0 | 22.515 |
| Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok | 4.870 | 83.747 |
| Egyéb adók, illetékek | 51.237 | 338.872 |
| Záró érték | 187.235 | 486.513 |

48. Passzív időbeli elhatárolások

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Költségek, ráfordítások elhatárolása | 18.158 | 176.592 |
| Bevételek passzív elhatárolása | 368.237 | 429.490 |
| Kapott támogatások | - | 13.771.398 |
| Záró érték | 386.395 | 14.377.479 |

A Csoport 2021-ben turisztikai állami támogatásokat kapott, amelyeket az IAS 20 standard előírásaival összhangban számol el. A passzív időbeli elhatárolások összege 2022-ben már nem tartalmazza a turisztikai portfólióhoz kapcsolódó támogatások összegét, mivel a Dreamland csoport, valamint a PRO-MOT Hungária Kft. értékesítésre került. A Solum-Invest Kft.-hez kapcsolódó támogatás átsorolásra került az értékesítésre tartott eszközök és kötelezettségek mérlegsorra.

49. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

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

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lexan Aliga Kft. | 0 | 5.181.609 |
| Szepard Kft. | - | 346.153 |
| Osztalékkötelezettség | 28.457 | 29.851 |
| Appeninn Credit Zrt. | 0 | 1.239 |
| Kötelezettségek összesen | 28.457 | 5.558.852 |

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

| | | |
|---------------------------------------|---------------|------------------|
| Lexan Aliga Kft. felé fizetendő kamat | 0 | 173.668 |
| Szepard Kft. felé fizetendő kamat | | 325.707 |
| Bayer Construct Zrt. | 0 | 1.860.000 |
| Illés és társai ügyvédi iroda | 40.020 | 0 |
| Ráfordítások összesen | 40.020 | 2.359.375 |

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2022. és 2021. évben egyaránt 200 eFt/fő díjazásban részesültek. 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) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő) | 200 | 200 |
| Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő) | - | - |

Sem az Igazgatóság, sem az Auditbizottság tagjai részére nem került sor kölcsön nyújtására.

Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

| adatok EUR-ban | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | 2021.12.31.-én végződő üzleti évre |
|---------------------------------------|---|---|
| Bérek és egyéb bér típusú kifizetések | 190.950 | 316.522 |

50. Szegmens információk

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

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari és
- kereskedelmi ingatlan bérbeadási szolgáltatás
- üzemeltetés szolgáltatás (2022-ben megszűnt)

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2022-re vonatkozóan

| 2022.12.31.-én végződő üzleti évre | Iroda bérlet | Logisztikai ingatlan bérbeadása | Üzemeltetés | Retail | Szegmensbe nem sorolt tételek | Összesen |
|---|-------------------|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| EUR | | | | | | |
| Ingatlan bérbeadásból származó bevétel | 3.404.520 | 2.954.360 | | 1.680.516 | (0) | 8.039.395 |
| Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei | (2.087.001) | (335.281) | | | (0) | (2.422.283) |
| Közvetlen fedezet | 1.317.519 | 2.619.079 | | 1.680.516 | (1) | 5.617.112 |
| Általános költségek és bevételek | 6.106.089 | 3.938.671 | | | (2.253.599) | 7.791.161 |
| Adózás előtti eredmény | 7.423.607 | 6.557.750 | - | 1.680.516 | (2.253.599) | 13.408.273 |
| Jövedelemadók | (1.026.765) | (442.702) | - | (151.246) | (1.960) | (1.622.674) |
| Tárgyévi eredmény | 6.396.842 | 6.115.048 | - | 1.529.269 | (2.255.560) | 11.785.599 |
| Szegmenshez rendelhető eszközök | 29.668.275 | 128.639.105 | | 21.950.000 | 9.443.778 | 189.701.158 |
| Szegmenshez rendelhető kötelezettségek | 29.995.615 | 75.888.170 | | - | 566.464 | 106.450.249 |

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2021-re vonatkozóan

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

51. Pénzügyi instrumentumok

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

| 2022. december 31. | Könyv szerinti érték | Valós érték |
|--|----------------------|-------------|
| Pénzügyi eszközök | | |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i> | | |
| Vevőkövetelések | 556.820 | 556.820 |
| Rövid lejáratra adott kölcsönök | 151.318 | 151.318 |
| Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek | 55.312.730 | 55.312.730 |
| Pénzügyi kötelezettségek | | |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i> | | |
| Hosszú lejáratú hitelek | 24.780.123 | 24.780.123 |
| Kötvénykötelezettség | 50.283.324 | 33.373.992 |
| Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök | 1.331.856 | 1.331.856 |
| Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 28.457 | 28.457 |
| Szállítói kötelezettségek | 968.687 | 968.687 |
| 2021. december 31. | | |
| Pénzügyi eszközök | | |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i> | | |
| Vevőkövetelések | 492.449 | 492.449 |
| Kapcsolt követelések | - | - |
| Rövid lejáratra adott kölcsönök | 1.161.005 | 1.161.005 |
| Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek | 24.857.395 | 24.857.395 |
| Pénzügyi kötelezettségek | | |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i> | | |
| Hosszú lejáratú hitelek | 48.007.602 | 48.007.602 |
| Kötvénykötelezettség | 54.557.445 | 54.557.445 |
| Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök | 932.373 | 932.373 |
| Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 955.566 | 955.566 |
| Szállítói kötelezettségek | 9.812.260 | 9.812.260 |

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

52. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

52.1 Tőkemenedzsment

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

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

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

52.2 Hitelezési kockázat

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

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

| Maximális követelés kitettség | 2022.12.31.-én | 2021.12.31.-én |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| | végződő üzleti évre | végződő üzleti évre |
| | EUR | EUR |
| Vevőkövetelések | 556.820 | 492.449 |
| Egyéb rövid lejáratú követelések | 418.693 | 6.040.096 |
| Kapcsolt követelések | 0 | 1.154.916 |
| Rövid lejáratra adott kölcsönök | 151.318 | 6.089 |
| Elhatárolások | 281.592 | 741.635 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 55.312.730 | 24.857.395 |
| | 56.721.153 | 33.292.580 |

A Csoport hitelkockázati kitettsége megnőtt az előző évhez képest, azonban a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Csoport alacsony hitelkockázatúnak minősíti. Lásd még 54. jegyzet.

52.3 Piaci kockázat

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

52.4 Deviza kockázat

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

Mivel a Csoportnak a funkcionális pénzneme a HUF, így a devizakockázat az EUR alapú hitelek és kötelezettségekből adódtak. Az E-Office Zrt. deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak.

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységet a kitettség összege alapján mutatjuk be. A 2022. évi mérlegben 85,8 millió EUR, a 2021. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 167,2 millió EUR volt. A vizsgálat 0,5-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2022-ben 858 ezer EUR, míg 2021-ben 1.760 ezer EUR kitettsége van a változásra.

52.5 Üzleti kockázat

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

A Csoport vezetősége folyamatosan monitoringolja az orosz-ukrán háború hatásait, a növekvő inflációt a bérleti díjak lekövetik, így a közvetett hatás nem jelent jelentős kockázatot a Csoportra.

52.6 Likviditási kockázat

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

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

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

| 2022.12.31 | 1 éven belül esedékes | 2-5 éven belül esedékes | 5 éven túl esedékes | Összesen |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| Pénzügyi eszközök | | | | |
| Vevőkövetelések | 556.820 | | | 556.820 |
| Éven túli követelések | 0 | 196.078 | | 196.078 |
| Egyéb rövid lejáratú követelések | 418.693 | | | 418.693 |
| Kapcsolt követelések | 0 | | | 0 |
| Rövid lejáratra adott kölcsönök | 151.318 | | | 151.318 |
| Pénzeszköz egyenértékesek | 55.312.730 | | | 55.312.730 |
| Pénzügyi eszközök | 56.439.560 | 196.078 | | 56.635.639 |
| Pénzügyi kötelezettségek | | | | |
| Hitelek és lízingek | 1.331.856 | 5.209.279 | 19.570.844 | 26.111.979 |
| Kötvénytartozás | 1.748.907 | 6.995.628 | 53.781.114 | 62.525.649 |
| Bérlők által teljesített letétek | | 1.300.579 | | 1.300.579 |
| Kapcsolt kötelezettségek | 28.457 | | | 28.457 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 151.046 | | | 151.046 |
| Kötelezettségek szállítók felé | 968.687 | | | 968.687 |
| Passzív elhatárolások | 386.395 | | | 386.395 |
| Pénzügyi kötelezettségek | 4.615.348 | 13.505.486 | 73.351.958 | 91.472.492 |

Lásd még 54. jegyzet.

| 2021.12.31 | 1 éven belül esedékes | 2-5 éven belül esedékes | 5 éven túl esedékes | Összesen |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|
| Pénzügyi eszközök | | | | |
| Vevőkövetelések | 492.449 | | | 492.449 |
| Éven túli követelések | | 346.982 | | 346.982 |
| Egyéb rövid lejáratú követelések | 6.040.096 | | | 6.040.096 |
| Kapcsolt követelések | 1.154.916 | | | 1.154.916 |
| Rövid lejáratra adott kölcsönök | 6.089 | | | 6.089 |
| Pénzeszköz egyenértékesek | 24.857.395 | | | 24.857.395 |
| Pénzügyi eszközök | 32.550.945 | 346.982 | - | 32.897.927 |
| Pénzügyi kötelezettségek | | | | |
| Hitelek és lízingek | 972.373 | 39.484.988 | 7.550.241 | 48.007.602 |
| Kötvénytartozás | 1.897.019 | 7.588.076 | 59.891.598 | 69.376.693 |
| Bérlők által teljesített letétek | | 1.286.727 | | 1.286.727 |
| Kapcsolt kötelezettségek | 955.566 | 4.603.285 | | 5.558.851 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 21.266.228 | | | 21.266.228 |
| Kötelezettségek szállítók felé | 9.812.260 | | | 9.812.260 |
| Passzív elhatárolások | 606.081 | 13.771.398 | | 14.377.479 |
| Pénzügyi kötelezettségek | 35.509.527 | 66.734.474 | 67.441.839 | 169.685.840 |

53. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

| | 2022. január 1. | Pénzáramok | Árfolyam-változás és átsorolás | Leányvállalat kikerülése | 2022. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid | 932.373 | (623.096) | 1.022.579 | | 1.331.856 |
| Bankhitel kamata | 0 | (913.820) | 913.820 | | 0 |
| Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú | 48.007.602 | | (1.022.579) | (22.204.900) | 24.780.123 |
| Kötvénytartozások | 54.557.445 | | (4.274.121) | | 50.283.324 |
| Kötvény kamata | 0 | (1.788.765) | 1.788.765 | | 0 |
| | | | | | |
| Összesen | 103.497.420 | (3.325.681) | (1.571.536) | (22.200.703) | 76.395.303 |

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

54. Független kötelezettségek

Az Appeninn Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appeninn Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. június 27-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezességként 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 fordulónapi kitétsége 240 ezer EUR.

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

A Csoport nem tartott nyilván egyéb független kötelezettséget 2022. december 31-én.

55. 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 az Appeninn Nyrt. 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 értékelte 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 Kibocsátó 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.) üzletrészeinek 100%-os és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft. (székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20.) üzletrészeinek 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. Az üzletrész vásárláshoz kapcsolódó zárás még nem történt meg, így nem teljes a felek közti vételár elszámolás.

A Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft-ben a Csoport által tulajdonolt, a Solum-Invest 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 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 fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

56. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2022. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi magyar számviteli törvény szerinti könyvelési adatok képezték. A magyar könyvelésért felelős számviteli szolgáltató társaság a NewEdition Számviteli Szolgáltató Kft., a mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Fazakas Hajnal (regisztrációs szám: 153273).

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

57. Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

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

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt. egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint az IFRS előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja összesen 17.105 eFt + Áfa.
- A könyvvizsgáló által nyújtott egyéb számviteli szolgáltatások díja 7.000 EUR + Áfa volt.

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

58. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Igazgatótanács 2023. április 6-án a Csoport 2022. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, elfogadhatja vagy elutasíthatja a beszámolót.

A Csoport 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 Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2023. április 6.

Igazgatótanács Elnöke