



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2023. DECEMBER 31.**

A 2022.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	10
2.1.1.	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
2.1.2.	Árbevétel	11
2.1.3.	Egyéb bevételek és ráfordítások.....	12
2.1.4.	Tőkebefektetések értékelése.....	13
2.1.5.	Befektetési célú ingatlanok.....	14
2.1.6.	Pénzügyi eszközök	14
2.1.7.	Pénzügyi kötelezettségek	16
2.1.8.	Valós érték.....	17
2.1.9.	Kapcsolt felek.....	18
2.1.10.	Jövedelemadók.....	18
2.1.11.	Lízing	19
2.1.12.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	22
2.1.13.	Bérlők által teljesített letétek	22
2.1.14.	Mérlegen kívüli tételek.....	22
2.1.15.	Visszavásárolt saját részvények	22
2.1.16.	Osztalék	22
2.1.17.	Pénzügyi műveletek eredménye	23
2.1.18.	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A számviteli politika változásai.....	23
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	27
2.3.1.	Ingatlanok besorolása	27
2.3.2.	Befektetési célú ingatlanok valós értéke	28
2.3.3.	Részesedések értékvesztése	28
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	28
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei.....	29
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	30
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek.....	30
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege.....	31
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége).....	31
9.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	31
10.	Értékcsökkenési leírás	36
11.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	36
12.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	36
13.	Jövedelemadók.....	37
14.	Egy részvényre jutó eredmény	38
15.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok.....	39
16.	Tárgyi eszközök.....	40
17.	Részesedések és értékesítésre tartott eszközök	41
18.	Vevőkövetelések.....	43
19.	Egyéb rövid lejáratú követelések.....	43

20.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések	44
21.	Rövid lejáratra adott kölcsönök	44
22.	Elhatárolások	45
23.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	45
24.	Jegyzett tőke	46
25.	Visszavásárolt saját részvények	46
26.	Tartalékok	47
27.	Felhalmozott eredmény	47
28.	Bérlők által teljesített letétek	49
29.	Lízingkötelezettségek	49
30.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	50
31.	Halasztott adókötelezettségek	50
32.	Rövid lejáratú hitelek	51
33.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	52
34.	Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek	52
35.	Szállítói kötelezettségek	52
36.	Adó, illeték kötelezettségek	53
37.	Passzív időbeli elhatárolások	53
38.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	53
39.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	53
40.	Pénzügyi instrumentumok	54
41.	Kockázatkezelés	55
41.1	Tőkemenedzsment	55
41.2	Hitelezési kockázat	56
41.3	Piaci kockázat	56
41.4	Deviza kockázat	57
41.5	Üzleti kockázat	57
41.6	Likviditási kockázat	57
42.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai	59
43.	Függő kötelezettségek	59
44.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel	60
45.	Szegmensjelentések	60
46.	Mérlegfordulónap utáni események	60
47.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	60
48.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	61
49.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	61
	Nyilatkozatok	62

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2023.12.31.	2022.12.31.
Eszközők		ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	8.884.324	10.274.737
Tárgyi eszközök	16	10.492	11.052
Részesedések	17	8.153.554	6.209.014
Befektetett eszközök összesen		17.048.370	16.494.803
Vevőkövetelések	18	89.881	17.137
Egyéb rövid lejáratú követelések	19	154.627	62.451
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20	21.485.258	13.325.612
Rövid lejáratra adott kölcsönök	21	-	60.565
Elhatárolások	22	111.910	62.439
Értékesítésre tartott eszközök	17	-	500.000
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	23	6.324.324	12.304.042
Forgóeszközök összesen		28.166.000	26.332.246
Eszközők összesen		45.214.370	42.827.049
Tőke és források			
Jegyzett tőke	24	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	25	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	26	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	27	7.263.787	7.420.955
A Társaság részvényeseire jutó tőke		20.095.659	20.252.827
Bérlők által teljesített letétek	28	206.986	218.592
Lízingkötelezettségek	29	17.315	124.859
Kötvénytartozások	30	20.120.103	20.125.900
Halasztott adókötelezettségek	31	-	506.059
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20.344.404	20.975.410
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	32	102.099	103.603
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33	262.535	30.762
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	34	4.057.423	1.269.294
Kötelezettségek szállítók felé	35	13.035	66.255
Jövedelemadó kötelezettségek		49.975	46.881
Adó, illeték kötelezettségek	36	66.485	74.222
Passzív elhatárolások	37	222.755	7.795
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		4.774.307	1.598.812
Kötelezettségek összesen		25.118.711	22.574.222
Tőke és források összesen		45.214.370	42.827.049

A 8-62. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Teljes átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2023.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2022.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	709.399	729.476
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(63.891)	(70.077)
Közvetlen fedezet		645.508	659.399
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	161.817	231.271
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(310.611)	(362.845)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(28.962)	(14.566)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztése)	8	-	11.032
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	(1.161.951)	965.947
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		(694.199)	1.490.238
Értékcsökkenés és amortizáció	10	(2.394)	(20.048)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	(695.087)	349.777
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	827.451	622.882
Lízingkamat	12	(4.929)	(15.827)
Adózás előtti eredmény		(569.158)	2.427.022
Jövedelemadók	13	411.990	(234.387)
Tárgyévi eredmény		(157.168)	2.192.635
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN		(157.168)	2.192.635

A 8-62. oldalakon közölt melléletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. január 1-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	5.228.320	18.060.192
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	29				2.192.635	2.192.635
Egyenleg 2022. december 31-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.420.955	20.252.827
Egyenleg 2023. január 1-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.420.955	20.252.827
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	29				(157.168)	(157.168)
Egyenleg 2023. december 31-én	26-29	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.263.787	20.095.659

A 8-62. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash-Flow kimutatás adatok ezer forintban	Jegyzet	2023.12.31.- én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény		(569.158)	2.427.022
<i>Nem pénzmozgással járó tranzakciók:</i>			
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	1.161.951	(965.947)
Értékcsökkenés	10	2.394	20.048
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	8	-	(11.032)
Részesedés értékvesztés	17	513.989	108.627
Kamatbevételek	12	(1.600.062)	(1.322.882)
Kamatráfordítások	12	777.540	700.000
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	18-22	143.618	4.516
Kötelezettségek és elhatárolások változása	32-37	430.833	36.727
Fizetett nyereségadó		(90.975)	(22.612)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		770.130	974.467
Részesedések és kölcsönök megszerzése	17	(2.225.847)	1.600.000
Részesedések értékesítése	17	500.000	-
Tárgyi eszköz beszerzések	16	(1.834)	(4.947)
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	20	(8.628.466)	5.791.556
Adott kölcsönök törlesztéséből bevétel	21	60.565	367.846
Allízing bevételek	18	110.813	-
Kapott kamatok	12	1.600.062	1.322.882
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(8.584.707)	9.077.337
Hitelek, lízingek, kölcsönök visszafizetése	32	(109.048)	(64.187)
Hitelek, lízingek, kölcsönök megszerzése	32	2.788.129	-
Lízingkamatok	12	(4.929)	(15.827)
Fizetett kamatok	12	(700.000)	(700.000)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.974.152	(780.014)
Árfolyamhatás		(139.293)	(78.685)
Pénzeszközök változása	23	(5.979.718)	9.193.104
<i>Pénzeszköz egyenlegek:</i>			
Pénzeszközök az év elején	23	12.304.042	3.110.938
Pénzeszközök az év végén	23	6.324.324	12.304.042

A 8-62. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2023. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés(%)
Avellino Zrt.	11.369.141	24,000%
Sequor Holding Zrt.	11.297.291	23,840%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,090%
Saját részvény	1.848	0,004%
Közkézhányad	22.292.767	47,066%
Összesen:	47.371.419	100.00%

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

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés(%)
Avellino Zrt.	11.369.141	24,000%
Sequor Holding Zrt.	11.297.291	23,840%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,090%
Saját részvény	1.848	0,004%
Közkézhányad	22.292.767	47,066%
Összesen:	47.371.419	100.00%

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A Társaságot a Fővárosi Cégbíróság 2024. január 12-én, 2024. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

A Társaság a jövőben mint Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság mentesülni fog a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 4-én fogadta el. Az egyedi 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 Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok ezer forintban értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi ezer forint összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

iii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-én végződő évre vonatkozóan hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iv) 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 tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett devizaárfolyamot alkalmazza.

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

2.1.2. Árbevétel

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

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

Teljesítési kötelezettségek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

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

A Társaság bevételeinek főbb elemei:

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

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

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

- A bérleti szerződésai egy részében a Társaság ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Társaságon keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Társaság a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket nettó módon jeleníti meg az ingatlan bérbeadásból származó bevételek között, mivel ezekben a tranzakciókban a Társaság ügynökként jár el.
- Egyéb bérleti szerződésai esetében a Társaság megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Társaság a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. Ezen üzemeltetési költségek fedezetére külön üzemeltetési díj kerül felszámításra, mely esetében a Társaság kontrollálja a szolgáltatásokat. A Társaság a pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.3. Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

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

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

2.1.4. Tőkebefektetések értékelése

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

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

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

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

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

A Társaság a leányvállalatok (befektetések) valós értékét a befektetések tőke értékéből számítja. A Társaság a leányvállalatok nettó eszköz értékét piaci értéknek tekinti. A leányvállalatok meghatározó (sokszor egyetlen lényeges eszköze) az IAS 40 szerinti befektetési célú eszköz, amely értékét a piaci árak és hozamok változásaihoz igazított értéken kerül nyilvántartásra. A leányvállalatok egyéb további befektetett eszközei nem jelentősek (tárgyi eszközök), a követelések és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vannak nyilvántartva, az idegen devizás tételek fordulónapra átértékeltek, így jól közelítik ezen eszközök valós értékét. A Társaság szükség szerint módosítja a leányvállalatokban lévő eszközök vagy kötelezettségek könyv szerinti értékét valós értékre, amennyiben az jelentősen eltér ahhoz, hogy az értékvesztés teszthez szükséges valós értéket megkapja. Amennyiben a befektetések tőke értéke a gazdálkodónál nyilvántartott értéket nem éri el, akkor a Társaság az érintett befektetésre értékvesztést számol el. Amennyiben a jövőbeni várakozások szerinti és a múltbeli tőkeértékek eltérése válik megbízhatóan becsülhetővé a menedzsment jövőbeni tervezett szerződése miatt, akkor a befektetésekre vonatkozó

befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelési alapját képezi.

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

2.1.5. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye soron.

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

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

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

2.1.6. Pénzügyi eszközök

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

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően

valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVTPL).

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

Amortizált bekerülési érték

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

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

Valós érték eredménnyel szemben

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

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

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

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

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

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

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

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő értékvesztési mátrixot alkalmazta a Társaság 2023 során:

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

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

2.1.7. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.8. Valós érték

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

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és

kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű információk alapján kerül meghatározásra. Az aktív piacon nem jegyzett pénzügyi instrumentumok valós értéke értékelési technikákkal, jellemzően diszkontált cash flow módszer alkalmazásával kerül meghatározásra.

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.1.9. Kapcsolt felek

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

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

A Társaság minden fordulónapra készített pénzügyi kimutatásai készítése során beazonosítja a kapcsolt feleket, melyet folyamatosan felülvizsgál. Az azonosított kapcsolt felekkel szembeni követeléseket, kötelezettségeket nyilvántartásában beazonosítja, és a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben közlésezi.

2.1.10. Jövedelemadók

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

A társasági adó alapja a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság esetén a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény a 15. §-ban, az ingatlannal rendelkező társaság tagja esetében a 15/A. §-ban meghatározott jövedelem.

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

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó

adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

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

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

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

2.1.11. Lízing

Társaság, mint lízingbevevő

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

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

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

Allízingek

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

Társaság, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A pénzügyi lízing egy olyan ügylet, amely egy mögöttes eszköz tulajdonlásával járó lényegében összes kockázatot és előnyt átruházza a lízingbevevőre. A pénzügyi lízing jellegét tekintve hasonlít egy eszköz értékesítésének finanszírozásához. A pénzügyi kimutatásokban történő elszámolása nem a tranzakció jogi formájából indul ki, hanem annak valós gazdasági tartalmából (azaz, mintha a mögöttes eszközt a lízingbeadó eladná a lízingbevevőnek). Pénzügyi lízing esetében a lízingbe adott eszköz kivezetésre kerül és a lízinghez kapcsolódó követelés jelenértéke kerül követelésként felvételre a mérlegbe.

Operatív lízing

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

Allízingek

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

Az allízingek kimutatása és közzététele

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

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

A Társaság ingatlan lízinggel rendelkezik.

2.1.12. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.13. Bérlok által teljesített letétek

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

2.1.14. Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.15. Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.16. Osztalék

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

2.1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.18. Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2023. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

Meglévő, a Társaság pénzügyi kimutatásának összeállítása szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Társaság alkalmaz:

IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és 2. IFRS Gyakorlati állásfoglalás: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor.

A Társaság értékelte a számviteli politikák közzétételét és ennek megfelelően készítette el tárgyévi beszámolóját.

IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások)

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegekként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A

módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától. A módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

IAS 12 Jövedelemadók: Egyetlen tranzakció kapcsán keletkező halasztott adó követelés és kötelezettség kezelése (Módosítások)

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a társaságoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlőek.

A módosítások nem voltak hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

IAS 12 Jövedelemadók: Nemzetközi adóreform – Második pillér modellszabályok (Módosítások)

A módosítások a kibocsátást követően azonnal hatályba lépnek, de bizonyos közzétételi követelmények később lépnek hatályba. A Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) 2021 decemberében tette közzé a második pillér modellszabályait, amelyek biztosítják, hogy a nagy multinacionális vállalatokra legalább 15%-os adókulcs vonatkozzon. 2023. május 23-án a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) kiadta a Nemzetközi adóreform – Második pillér mintaszabályok – IAS 12 standard módosításait. A módosítások kötelező átmeneti kivételt vezetnek be a második pillér modellszabályainak joghatósági alkalmazásából adódó halasztott adók elszámolása alól, és közzétételi követelményeket támasztanak az érintett jogalanyok számára a második pillér nyereségadóval szembeni potenciális kitettségre vonatkozóan. A módosítások megkövetelik azokban az időszakokban, amikor a második pillér jogszabályait (lényegében) törvénybe iktatták, de még nem hatályosak, olyan ismert vagy észszerűen becsülhető információk közzétételét, amelyek segítenek a pénzügyi kimutatások felhasználóinak megérteni a gazdálkodó egység második pillér jövedelemadóból eredő kitettségét. E követelmények teljesítése érdekében a gazdálkodó egységnek kvalitatív és kvantitatív információkat kell közzé tennie a második pillér szerinti jövedelemadónak való kitettségéről a beszámolási időszak végén. A második pillérhez kapcsolódó jövedelemadó ráfordítás közzététel és a jogszabály hatálybalépése előtti időszakokra vonatkozó közzététel a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2023. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi

időszakokra vonatkozóan. A társaság és Csoport méretére való tekintettel nem esik a minimum adó szabályok hatálya alá, így annak várhatóan nincs hatása.

Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

1) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid- vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni, a korai alkalmazás megengedett, illetve az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve.

A vezetőség értékelte a standard alkalmazásának várható hatását, és az nem jelentős.

IFRS 16 Lízingek: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz a lízingkötelezettség értékelésekor egy visszlízing ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízing ügyletekhez nem kapcsolódó lízingek elszámolását. Az eladó-lízingbevevő úgy határozza meg a „lízingdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingdíjakat”, hogy az eladó-lízingbevevő ne számolja el a nyereség vagy veszteség azon részét, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik. Ezeknek a követelményeknek az alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingbevevőt abban, hogy a lízingszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízing ügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot.

A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nem lesz hatása a beszámolóra.

2) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be

IAS 7 Cash-flow kimutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele – Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások kiegészítik az IFRS-ben már szereplő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elején és végén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyekre ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodások pénzügyi kötelezettségei könyv szerinti értékében bekövetkezett nem pénzbeli változás típusát és hatását is, amelyek megakadályozzák a pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékének összehasonlíthatóságát. A módosítások továbbá előírják, hogy a gazdálkodó egység a beszámolási időszak elején és végén közzétegye a finanszírozókkal szemben fennálló pénzügyi kötelezettségek és az e megállapodások részét nem képező hasonló szállítói kötelezettségek fizetési határidejét. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nem lesz hatása a beszámolóra.

IAS 21 Átváltási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely lehetővé teszi a szokásos adminisztratív késedelmet olyan piaci vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjában érvényes azonnali árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az azonnali átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az uralkodó gazdasági feltételek mellett. A módosítások megjegyzik, hogy a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció („adjustment”) nélkül, vagy más becslési technikát. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nincsen hatása a beszámolóra.

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 információn alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

2.3.1. Ingatlanok besorolása

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

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

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

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

2.3.2. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

Az IFRS 13 "Valós értéken történő értékelés" létrehoz egy valósérték-hierarchiát a valós értéken történő értékelés és a kapcsolódó közzétételek következetességének és összehasonlíthatóságának növelése érdekében. A hierarchia három szintben kategorizálja a valós érték meghatározására használt értékelési módszerek inputjait. A valósérték-hierarchia a legnagyobb jelentőséget az azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain meglévő jegyzett (nem módosított) áraknak tulajdonítja, a legkisebbet pedig a nem megfigyelhető inputoknak. A valós értéken történő értékelés célja az, hogy megbecsüljék azt az árat, amelyen az eszköz értékesítésére vagy a kötelezettség átruházására irányuló szabályos ügylet végbemenne a piaci szereplők között, az értékelés időpontjában, a fennálló piaci feltételek mellett. Valamennyi befektetési célú ingatlan a valós érték hierarchia 3. szintjébe van besorolva.

2.3.3. Részesedések értékvesztése

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

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

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

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel.

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Iroda bérbeadás	641.308	687.664
Parkoló bérbeadás	52.118	41.088
Egyéb üzemeltetési bevételek	15.973	724
Összesen	<u>709.399</u>	<u>729.476</u>

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2023. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Éven belül	650.839	601.941
1-5 éven belüli	2.603.355	2.273.672
5 éven túli	3.826.575	2.910.405
Összesen	<u>7.080.769</u>	<u>5.786.018</u>

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Építményadó, telekadó	(29.264)	(24.342)
Víz, Gáz, áram	(4.064)	(2.417)
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(24.177)	(33.794)
Biztosítási díj	(2.209)	(7.965)
Hirdetés, reklám	(3.930)	(1.559)
Egyéb	(247)	-
Összesen	<u>(63.891)</u>	<u>(70.077)</u>

5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	481	6.088
Appenninn-Bp1047 Zrt.	2.686	7.749
Appenninn E-Office Zrt.	64.758	182.323
Bertex Kft.	240	240
Curlington Kft.	879	1.937
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	2.023	6.642
Felhévíz-Appen Kft.	2.551	4.151
APPEN-Retail Kft.	3.347	8.579
Sectura Ingatlankezelő Kft.	213	941
Appenninn Project-EGRV Kft.	240	240
Appenninn Project-MSKC Kft.	1.750	7.196
Appenninn BLT Kft.	480	480
Alagút Investment Kft.	1.470	4.705
Kantrum Property Kft.	17.523	-
Tidaholm Properties Kft.	29.301	-
Dounby Sp. Z.o.o.	34.417	-
Egyéb	-	-
Összesen	161.817	231.271

6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Bankköltség	(2.242)	(2.642)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd, értékbecslés	(120.442)	(130.432)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(15.527)	(43.964)
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(7.654)	(7.058)
Rövid távú bérleti díjak, irodaszerek	(20.154)	(29.890)
Felelősségbiztosítás	-	(1.358)
Hatósági díjak, illetékek	(151)	(259)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(7.587)	(231)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(105.180)	(125.078)
Egyéb	(31.674)	(21.933)
Összesen	(310.611)	(362.845)

2022-ben a Társaság jelentős hatékonysági lépéseket hajtott végre, melynek eredménye már a 2023 évi adminisztrációs költségekben jelentkezik.

7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb kis összegű költségtérítések	466	681
Pénzügyi lízing kivezetése átminősítés miatt	-	(15.239)
Leírt követelések, behajthatatlan követelések	(24.484)	-
Adott támogatások	(8.000)	-
Jutalékok, sikerdíjak	(14.642)	-
Kötelezettség leírás	18.637	-
Egyéb	(939)	-
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	-	(8)
Összesen	(28.962)	(14.566)

8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Appeninn Üzemeltető Zrt. -100% üzletrész értékesítése	-	11.000
Hellnarik Hospitality Kft. – 24% üzletrész értékesítése	-	32
Összesen	-	11.032

A részesedések értékesítésének részletei a 17. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

9. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2023. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	(221.167)	(429.100)
1082 Budapest, Üllői út 48.	(940.784)	1.397.975
Pasaréti út használati jog eszköz	-	(2.928)
Valós érték változások összesen	(1.161.951)	965.947

A Társaság minden évben elkészíteti az ingatlanok valós értékének meghatározását független értékbecslővel. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. A befektetési célú ingatlanok értékeléséhez használt értékbecslést minden ingatlan esetében az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2023-ban a CBRE Kft. (Bajcsy-Zsilinszky út 78. 1055 Budapest), míg a 2014-2022 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest, továbbiakban JLL Kft.) készítette, a befektetési ingatlanokba sorolt használati jog eszközt kivéve. Mindkét ingatlan értékelő társaság elismert, és megfelelő szakmai minősítéssel, valamint az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalattal rendelkezik. Az ingatlanbecslők 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 módszerek 2023:

Az értékbecslés a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értékbecslési Szabványok 2023. évi kiadásának megfelelően készült. Az ingatlanok használatának módjára való tekintettel a hozamszámításon alapuló módszer (ún. „Hardcore and Top slice” módszer) került kiválasztásra az ingatlanok értékeléséhez, ellenőrző módszerként a piaci összehasonlításra alapuló módszer került alkalmazásra. A módszertan az ingatlanból származó éves bevételeket 2 vagy több csoportra osztja a hozzájuk kapcsolódó feltételezett kockázatok alapján. Így tipikusan megkülönbözteti a jövedelem hosszú távon fenntartható a piaci bérleti díjakkal összhangban álló részét („hardcore”) és az afölötti hosszútávon valószínűleg nem fenntartható részét („top slice”). A „hardcore” jövedelem rész a módszertan során egy valamennyi az ingatlannal kapcsolatban felmerülő kockázatot megjelenítő hozammal (all-risk-yield) tőkésíti, míg az ezen felüli jövedelem részeket a futamidejük végéig egy az előzőnél magasabb kockázatot tükröző hozammal. A bérleti díjak esetleges növekedése és az inflációs kockázat is implicit módon kerülnek az all-risk-yield alkalmazásával figyelembevételre. A bruttó tőkeérték így módon a hardcore és a top slice tőkésített jövedelmek összege. A tranzakciós költségek és az adott ingatlan esetében

esetlegesen felmerülő beruházási költségek levonása után jelenik meg a nettó tőkeérték mely egyben az ingatlan piaci értéke is.

A CBRE a reál cash-flow modellt használja a hozammal kiegészítve, míg a JLL nominális cash flow modellt alkalmazott inflációval és diszkont rátával kiegészítve. A 2023-as és 2022-es értékelésekben a fenti módszer változás mellett jelentősebb különbség a becsült piaci hozamokban van.

A hozamszámításon alapuló értékelésekben 2023-ben használt feltételezések az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság 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 alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

A portfólió nem elsődlegesen hozamtermelő jellemzőkkel bíró ingatlanait összehasonlító módszer alkalmazásával értékelték.

Értékelési módszerek 2022:

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

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

Az 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 díjknál a piacon uralkodó, adott ingatlanra jellemző díjakkal számoltunk.

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

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

adatok EUR-ban

2023						Modell változó középértékek a DCF modellben	Diszkontráta	Jelzálog	
Ssz.	típus	Összehasonlító módszer érték	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Bérleti díj EUR/m ² /hó,			
1	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.350.000	1.674.000	2.350.000	összehasonlító	0,86	9,00%	van
2	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.610.000	20.860.000	20.860.000	DCF modell	14,87	7,75%	nincs
				23.210.000					

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

10. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(2.394)	(20.048)
Összesen	(2.394)	(20.048)

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2022-ben 2.017 eFt, 2023-ban 2.394 eFt volt.

11. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	20.572	10.515
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	(201.670)	447.889
Részesedések és követelések értékvesztése (lásd 17. jegyzet)	(513.989)	(108.627)
Összesen	(695.087)	349.777

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

12. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Kapcsolt és társult vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):		
Banki kamatok	875.238	505.835
Vállalkozóktól kapott kamat	643.824	765.713
Saját kibocsátású kötvény kamatok	2.592	45.537
Lízingkamat	(694.203)	(694.203)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	822.522	607.055
Kapott kamatok összesen	1.600.062	1.318.504
Fizetett kamatok összesen	(777.540)	(711.449)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	822.522	607.055

13. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(76.861)	(53.776)
Halasztott adó	506.059	(163.066)
Iparűzési adó	(17.208)	(17.545)
Összesen	411.990	(234.387)

A Társaság SZIT-é való alakulásának eredményeként a halasztott adókötelezettség visszavezetésre került, mivel a társaságra várhatóan 0% adókulcs fog vonatkozni.

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2025-ig használható fel a társasági adó törvény szerint. Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2022. december 31-én 62.100 ezer forint, mely 2023 során teljes összegben felhasználásra került.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	(569.158)	2.427.022
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	51.224	(218.432)
Iparűzési adó	(17.208)	(17.545)
Várható adókulcs csökkenése (SZIT-é alakulás)	377.974	-
Állandó különbségek	-	1.590
Jövedelemadók összesen	411.990	(234.387)

Alkalmazott adó mértékek

	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	9%

A halasztott adókötelezettségek részletei a 33. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

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

	adatok eFt-ban
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	(569.158)
Iparűzési adó átsorolása adóalapba	(17.208)
Értékcsökkenés elszámolása IAS 40 alatt értékelt eszközökre	(121.779)
IAS 40 szerinti valós értékelés hatása	1.168.971
Ki nem vett szabadságok elszámolása	545
Kötvény amortizált bekerülési értéke	(5.005)
Egyéb módosítások	5.692
Korrigált adózás előtti eredmény	462.058
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	204.014
Veszteségelhatárolás felhasználása	62.100
Támogatás	1.600
Adóalap csökkentő tételek	267.714
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	124.172
Behajthatatlan követelés	21.405
Jogerős határozatban megállapított bírság	96
Részesedés értékvesztés	513.989
Adóalap növelő tételek	659.662
Társasági adó szerinti adóalap	854.006
Adó (9%)	76.861
Társasági adó	76.861

14. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	(157.168)	2.192.635
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)	(3,34)	46,29

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2022-ben, sem 2023-ban, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

15. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	10.274.737	9.077.400
1082 Budapest, Üllői út 48.	8.925.575	7.527.600
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.120.700	1.549.800
Pasaréti használati jog eszköz	228.462	-
éves változások:		
Allízingként való átsorolás / Pasaréti használati jog eszköz átsorolása saját használatból	(228.462)	231.390
Valós érték változások	(1.161.951)	965.947
1082 Budapest, Üllői út 48.	(940.784)	1.397.975
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	(221.167)	(429.100)
Pasaréti használati jog eszköz	-	(2.928)
Záró érték	8.884.324	10.274.737
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.984.791	8.925.575
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	899.533	1.120.700
Pasaréti használati jog eszköz	-	228.462

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

16. Tárgyi eszközök

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

adatok ezer Ft-ban	Összesen
Bruttó érték	
2021. december 31-én	25.376
Növekedés és átsorolás	4.947
Csökkenés és átsorolás	-
2022. december 31-én	30.323
Növekedés és átsorolás	1.834
Csökkenés és átsorolás	
2023. december 31-én	32.157
Halmazott értékcsökkenés	
2021. december 31-én	15.980
Éves leírás	3.291
Csökkenés	
2022. december 31-én	19.271
Éves leírás	2.394
Csökkenés	
2023. december 31-én	21.665
Nettó könyv szerinti érték	
2021. december 31-én	9.396
2022. december 31-én	11.052
2023. december 31-én	10.492

17. Részesedések és értékesítésre tartott eszközök

adatok ezer forintban	2023.12.31.- én végződő üzleti évre	2022.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2023	Tulajdoni hányad 2022
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	171.366	171.366	100%	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	30.508	30.508	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	5.256.668	5.256.668	100%	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	212.062	212.062	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	-	-	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	248.891	434.169	100%	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	7.046	10.928	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Appeninn BLT Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Sectura Ingatlankezelő Kft.	47.190	87.313	100%	100%
Alagút Investment Kft.	544.985	-	100%	-
Kantrum Properties Kft.	1.091	-	100%	-
Tidaholm Properties Kft.	1.627.747	-	100%	-
Részesedések összesen	8.153.554	6.209.014		

Halmazott értékvesztés összege:

adatok ezer Ft-ban	Összesen
2021. december 31-én	65.423
Visszavezetés	
Értékvesztés képzése	71.785
2022. december 31-én	137.208
Visszavezetés	
Értékvesztés képzése	513.989
2023. december 31-én	651.197

A Társaság 2023-ban értékvesztést számolt el a Curlington Kft-ben való részesedésre (50.000 eFt), a Szent László téri Szolgáltatóház Kft. részesedésre (185.278 eFt), az Alagút Investment Kft-ben való részesedésre (234.706 eFt) összegben, az Appeninn Project-EGRV Kft. részesedésre (3.882 eFt), valamint a Sectura Ingatlankezelő Kft-ben való részesedésre (40.123 eFt).

A Társaság 2023 során megvásárolta az Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.-től (a Társaság 100%-os 100%-os leányvállalata) az Alagút Investment Kft. 100%-os üzletrészét. A vételár 779.691 eFt volt.

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

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

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

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

Értékesítésre tartott eszközök

adatok ezer forintban	2023.12.31.- én végződő üzleti évre	2022.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2023	Tulajdoni hányad 2022
Solum-Invest Kft.	-	500.000	-	51%
Értékesítésre tartott eszközök összesen	-	500.000		

2022. decemberében a Társaság Igazgatósága döntött a Solum-Invest Kft-ben való 51%-os részesedés értékesítéséről. Ennek megfelelően a Solum-Invest Kft-ben való részesedés átsorolásra került az értékesítésre tartott eszközök közé, és egyidejűleg 36.842 eFt értékvesztés került rá elszámolásra, mivel a vételár 500.000 eFt volt, amely 36.482 eFt-al alacsonyabb volt a könyv szerinti értéknél. A Solum-Invest Kft. 2023-ban értékesítésre került.

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2023	2022	
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	-	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP. Z.O.O.	50%	-	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Leveron doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070

2024. január 1-én az Appen-Retail Kft. és a Felhévíz-Appen Kft. beolvadtak az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-be.

18. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	89.881	17.137
Értékvesztés	-	-
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>89.881</u>	<u>17.137</u>

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

19. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adókövetelések	-	6.546
Kaució	15.040	15.040
Engedményezéssel kapcsolatos követelés	11.776	35.155
Adott előlegek	4.150	-
Lízingkövetelések	117.649	-
Egyéb	6.012	5.710
Összesen	<u>154.627</u>	<u>62.451</u>

20. Kapcsolt felekkel szembeni követelések

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

adatok ezer forintban	Vevő-, kölcsön és kamatkövetelések	
	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	58.533	24.856
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	354.734	306.444
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	0	305
Appeninn E-Office Zrt.	745.804	3.494.538
Felhévíz-Appen Kft.	9.967	3.359
APPEN-Retail Kft.	539.996	484.895
Sectura Ingatlankezelő Kft.	20.535	19.390
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	283.734	204.838
Curlington Kft.	108.161	137.529
Dounby Sp. Z.o.o.	2.549.469	-
Appeninn Project-EGRV Kft.	10.396.938	2.675
Appeninn Project-MSKC Kft.	500.924	435.788
Tidaholm Properties Kft.	1.883.823	-
Appeninn BLT Kft.	0	6.143.452
Alagút Investment Kft.	3.061	17.683
Solum-Invest Kft.	0	2.049.860
Kantrum Property Kft..	4.029.579	-
Kapcsolt követelések összesen	21.485.258	13.325.612

21. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Mikepércsi út 132 Kft.	-	21.788
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	-	(21.788)
Egyéb adott kölcsön	-	58.318
Hattyúház Társasház Közösség	-	2.247
Összesen	-	60.565

22. Elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	90.514	43.096
Költségek aktív időbeli elhatárolása	21.396	19.343
Összesen	<u>111.910</u>	<u>62.439</u>

23. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár	-	-
Bankszámlapénz HUF	7.026	182.627
Bankszámlapénz EUR	21.913	371.881
Rövid lejáratra lekötött betétek	6.295.385	11.749.534
Összesen	<u>6.324.324</u>	<u>12.304.042</u>

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

A Társaság nem rendelkezik le nem hívott hitelkerettel.

24. Jegyzett tőke

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Forgalomban tartott részvények száma 2023.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2022.12.31. (darab)	47.371.419

adatok ezer forintban

2023.12.31.-én **2022.12.31.-én**
végződő üzleti **végződő üzleti**
évre **évre**

	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

25. Visszavásárolt saját részvények

	2023.12.31.-én végződő üzleti évre		2022.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	1.114	1.848	1.114	1.848
Saját részvény vásárlása	-	-	-	-
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	-	-	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-	-	-
Záró érték	1.114	1.848	1.114	1.848

26. Tartalékok

	2023.12.31.-én végződő üzleti évre			2022.12.31.-én végződő üzleti évre		
	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Árszó (ft/db)	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Árszó (ft/db)
Nyitó	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171
Záró egyenleg december 31-én:	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171

27. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	7.420.955	5.228.320
Tárgyévi eredmény	(157.168)	2.192.635
Saját részvény elidegenítése	-	-
Záró érték	7.263.787	7.420.955

Saját tőke megfeleltetési tábla:

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2023. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	2023. december 31.	2022. december 31.
Jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)	(1.114)
Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
Tartalékok	-	-
Eredménytartalék	7.420.955	5.228.320
Értékelési tartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Adózott eredmény	(157.168)	2.192.635
114/B. (4) a) IFRS-ek szerinti saját tőke	20.095.659	20.252.827
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőke instrumentumumnak minősül	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) c) Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	8.095.844	8.095.844
114/B. (4) d) Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség	7.420.955	5.228.320
114/B. (4) e) Eredménytartalék	7.420.955	5.228.320
114/B. (4) h) Lekötött tartalék	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő tárgyévi nyereség	(157.168)	2.192.635
114/B. (4) g) Tárgyévi nyereség/ veszteség	(157.168)	2.192.635

***Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad
eredménytartalék***

IFRS eredménytartalék	7.263.787	7.420.955
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	(4.348.195)	(5.400.296)
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadók standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	-	486.027
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	2.915.592	2.506.686

A Társaság 2023-ra vonatkozóan nem tesz javaslatot osztalékfizetésre.

28. Bérlok által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31.-én</u> végződő üzleti évre	<u>2022.12.31.-én</u> végződő üzleti évre
Bérlok letétei	206.986	218.592
Összesen	206.986	218.592

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

29. Lízingkötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31.-én</u> végződő üzleti évre	<u>2022.12.31.-én</u> végződő üzleti évre
Fizetendő Lízingdíjak minimális értéke		
2023-ban	-	108.768
2024-ben	104.020	108.768
2025-ben	17.337	18.128
Minimális lízingdíjak összesen	121.357	235.664
Lízingkamat	(1.943)	(7.202)
Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen	119.414	228.462
Ebből rövid lejáratú	102.099	103.603
Ebből hosszú lejáratú	17.315	124.859

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

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

A rövid távú lízingek közvetlenül költségként elszámolt összege 2022-ben 7.711 eFt, 2023-ban 5.038 eFt volt. A Társaságnak nincsenek kis értékű lízingszerződésai.

30. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

adatok ezer Ft-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Kötvénytartozás	20.000.000	20.000.000
Kötvény prémium	120.103	125.900
Kötvénytartozások összesen	<u>20.120.103</u>	<u>20.125.900</u>

31. Halasztott adókötelezettségek

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

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

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2023.12.31-én nulla forint, míg 2022. december 31-én 62.100 ezer forint.

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2023. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban 2022. december 31.	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	10.274.737	4.394.100	(5.880.637)	(529.257)
Egyéb követelések, használati jog eszközök	-	-	-	-
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések	-	62.100	62.100	5.589
Kötvénytartozás	20.125.900	20.074.795	51.105	4.599
Szállító és egyéb kötelezettségek	267.019	122.461	144.558	13.010
Nettó halasztott adó pozíció összesen				
Mérlegben halasztott adó követelés				23.198
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				529.257
Nettó halasztott adó pozíció				(506.059)
Változás halasztott adó egyenlegében				(163.066)
Ebből:				
Eredményben elszámolva				(163.066)

A Társaság SZIE, későbbi SZIT-é való alakulása következtében a korábban felvett halasztott adóköveteléseket és halasztott adókötelezettségeket kivezette a mérlegből az eredménybe.

32. Rövid lejáratú hitelek

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízingkötelezettség rövid lejáratú része	102.099	103.603
Összesen	102.099	103.603

33. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	5.560	2.920
Utólagos vételárkötelezettség	234.285	-
Egyéb	22.689	27.842
Összesen	262.534	30.762

34. Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói-, kölcsön és kamatkötelezettségek	
	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	1.251.776	1.239.549
Appeninn E-Office Zrt.	7.806	5.812
Felhívás-Appen Kft.	-	12.542
Appeninn Project EGRV Kft.	8.302	-
Appeninn Project-MSKC Kft.	71.836	-
Appeninn BLT Kft.	2.717.703	-
Osztaléktartozás	-	11.391
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	4.057.423	1.269.294

35. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	13.035	66.255
Záró érték	13.035	66.255

36. Adó, illeték kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA fizetési kötelezettség	65.218	73.342
Személyi jellegű - járulék és adó	1.267	880
Összesen	66.485	74.222

37. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	206.904	-
Költségek passzív időbeli elhatárolása	15.851	7.795
Összesen	222.755	7.795

A bevételek passzív időbeli elhatárolása a Társaság év végi bérleti díj elhatárolásai miatt nőttek jelentősen.

38. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérleg sorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek (lásd 22., 36., 5., 11. megjegyzések). Az egyik igazgatósági tag magánszemély tulajdonában álló vállalkozáson keresztül 2023-ban a Társaság 13.402 eFt, 2022-ben 15.685 eFt ügyvédi szolgáltatást vett igénybe. Az In-Management Szolgáltató Zrt-vel 299.167 eFt tranzakció volt 2023-ban.

39. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

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

	2023	2022
Igazgatótanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	2.400	12.000
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	-	-

	2023	2022
Vezető tisztségviselők bérjellegű juttatásai (eFt)	37.420	50.834

40. Pénzügyi instrumentumok

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

2023.12.31	Jegy- zet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	18		89.881	
Egyéb rövid lejáratú követelések	19		154.627	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20		21.485.258	
Pénzeszköz egyenértékesek	23		6.324.324	
Pénzügyi eszközök			28.054.090	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	28		206.986	
Lízingkötelezettségek	29		119.414	
Kötvénytartozás	30		20.120.103	
Kapcsolt kötelezettségek	34		4.057.423	
Kötelezettségek szállítók felé	35		13.035	
Pénzügyi kötelezettségek			24.516.961	-

2022.12.31	Jegy- zet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	18		17.137	
Egyéb rövid lejáratú követelések	19		62.451	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20		13.325.612	
Rövid lejáratra adott kölcsönök	21		60.565	
Pénzeszköz egyenértékesek	23		12.304.042	
Pénzügyi eszközök			25.769.807	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	28		218.592	
Lízingkötelezettségek	29		228.462	
Kötvénytartozás	30		20.125.900	
Kapcsolt kötelezettségek	34		1.269.294	
Kötelezettségek szállítók felé	35		66.255	
Pénzügyi kötelezettségek			21.908.503	-

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket a kibocsátott kötvénytartozás kivételével. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt. A kötvénytartozás becsült valós értéke 2023. december 31-én 14.066.306 eFt, 2022. december 31-én 13.357.940 eFt.

41. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

41.1 Tőkemenedzsment

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

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

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

41.2 Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. december 31-én és 2023. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	89.881	17.137
Egyéb rövid lejáratú követelések	154.627	62.451
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	21.485.258	13.325.612
Rövid lejáratra adott kölcsönök	-	60.565
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	6.324.324	12.304.042
	28.054.090	25.769.807

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

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

41.3 Piaci kockázat

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

41.4 Deviza kockázat

A Társaság megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, az árfolyamkockázattól, így ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatot.

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

Árfolyamtípus	2023.12.31	Változás EUR	Változás%	2022.12.31
Záró	382,78	-17,47	-4,36%	400,25
Átlag	381,95	-9,38	-2,40%	391,33
Záró és Átlag különbség	0,83	-8,09	-90,70%	8,92

Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	378,9522	-3,8278		(138.475)
-0,50%	380,8661	-1,9139		(68.889)
2023.12.31. MNB	382,78		13.708.989	
+0,5%	384,6939	1,9139		68.204
+1%	386,6078	3,8278		135.733

41.5 Üzleti kockázat

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

41.6 Likviditási kockázat

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

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2023. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

rating besorolása „B+” alá esik, akkor a Társaság köteles a kötvények névértékének felhalmozott kamatokkal növelt összegének visszafizetésére.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2022. és 2023. december 31-re vonatkozóan:

2023.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	89.881			89.881
Egyéb rövid lejáratú követelések	154.627			154.627
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	21.485.258			21.485.258
Pénzeszköz egyenértékesek	6.324.324			6.324.324
Pénzügyi eszközök	28.054.090	-	-	28.054.090
Kapcsolt kötelezettségek	4.057.423			4.057.423
Hitelek és lízingek	104.020	17.337		121.357
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	262.534			262.534
Kötelezettségek szállítók felé	13.035			13.035
Saját kibocsátású kötvénytartozások	700.000	2.800.000	20.700.000	24.200.000
Bérlők által teljesített letétek		206.986		206.986
Pénzügyi kötelezettségek	5.137.012	3.024.323	20.700.000	28.861.335

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

42. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2023. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	Új lízingek	Egyéb mozgás	Valós érték változás	2023. december 31.
Lízingkötelezettségek rövid	103.603	(103.603)			102.099		102.099
Lízingkötelezettség hosszú	124.859		(5.445)		(102.099)		17.315
Kötvénytartozások	20.125.900	(700.000)			694.203		20.120.103
	20.354.362	(803.603)	(5.445)	-	694.203	-	20.239.517

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

43. Fügő kötelezettségek

Leányvállalatok hitelintézetei felé nyújtott biztosítékok

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

A hitelek tőkeösszegei:

Finanszírozók	Elsődleges adós társaság	2023.12.31. éven belüli lejárat		2023.12.31. éven túli lejárat	
		EUR	ezer HUF	EUR	ezer HUF
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	42.808	16.386	462.781	177.143
MFB-Erste konzorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	1.065.634	407.903	22.902.127	8.766.476
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Tidaholm Properties Kft.	932.886	357.090	10.735.479	4.109.327
Banki hitelek összesen		2.041.328	781.379	34.100.387	13.052.946

44. Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel

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

45. Szegmensjelentések

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

46. Mérlegfordulónap utáni események

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-10-046538/174. számú végzésével bejegyezte a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként (a továbbiakban: SZIE) történt nyilvántartásba vételének tényét a cégjegyzékbe. A SZIE nyilvántartásba vételének dátuma: 2024. január 1., azaz a Társaságot ettől a naptól illetik, valamint terhelik a SZIE-hez kapcsolódó jogszabályban meghatározott jogok és kötelezettségek.

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

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

47. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2023. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját a Társaság által megbízott könyvelő által rögzített főkönyvi és analitikus könyvelési tételek, magyar Számviteli rend szerinti nyilvántartások vezetése, a Társaság által rögzített vevői számlák, megkötött szerződések alapul vételével készített kimutatások képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős számviteli

szolgáltató mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Kecskeméthy Éva (regisztrációs szám: 192714).

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

48. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2023. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (személyében felelős könyvvizsgáló: Varga János)

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 38.930 eFt + Áfa.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgálók 5.500 EUR értékben végeztek.

49. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2024. április 4-én megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2023. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

A Társaság képviselőjére jogosult:
Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna (1172 Budapest, Tura utca 46.)

Budapest, 2024. április 4.

Igazgatótanács Elnöke

Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2023. április 4.

Igazgatótanács Elnöke