

Konszolidált pénzügyi kimutatások

AKKO INVEST

**Nyilvánosan Működő
Részvénytársaságról**

a 2021. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

Igazgatótanács tagjai

Prutkay Zoltán (igazgatótanács elnöke)

Horváth Imre Attila (elnök-helyettes)

Dr. Csizma László (2021.02.01-ig)

Kalmár Zoltán József (2021.03.03-ig)

Varga Gábor (2020. február 20-tól)

Matskási István (2021.02.01-től)

Bosánszky Péter Márk (2021.03.03-tól)

Székely Gábor (2020. 09.03-tól)

Audit Bizottság tagjai

Székely Gábor (elnök)

Dr. Csizma László (2021.02.01-ig)

Kalmár Zoltán József (2021.03.03-ig)

Matskási István (2021.02.01-től)

Bosánszky Péter Márk (2021.03.03-tól)

Társaság elérhetőségei

1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5

Web: www.akkoinvest.hu

Email: info@akkoinvest.hu

Könyvvizsgáló adatai:

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

Tartalomjegyzék

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata	6
Konszolidált pénzügyi kimutatások	7
Konszolidált mérleg	8
Konszolidált cash flow-kimutatás.....	9
Konszolidált saját tőke változás kimutatás	11
II. A számviteli politika meghatározó elemei, a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja	12
1. A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása	12
Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről	12
A pénzügyi kimutatások tartalma.....	12
A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia	12
2. A Csoport bemutatása, a konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák	12
A konszolidáció alapja	12
A nem kontrolláló érdekeltség	13
A konszolidáció szabályai.....	13
Megszerzett nettó eszközök meghatározása	14
Goodwill	14
Az értékelési időszak	14
A Csoport anyavállalatának bemutatása (működés központja, jogi forma, tulajdonosi szerkezet, alkalmazandó jog).....	15
A pénzügyi kimutatások prezentálásának pénzneme, pontossága.....	18
3. A számviteli politikák lényeges elemei	19
A pénzügyi kimutatások prezentálása	19
A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések	19
Külföldi pénznem	20
Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák	20
A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák	33
III. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai.....	34
IV. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások.....	35
V. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	37
A. Folytatódó tevékenységek eredménye	37
1. Árbevétel.....	37
2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások	37
3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások.....	39
4. Egyéb bevételek és ráfordítások	40
5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	41
6. Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény	41
7. Jövedelemadó ráfordítás	41
B. Megszűnt tevékenységek eredménye	42

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Árbevétel megszűnt tevékenységekből	43
Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások megszűnt tevékenységekből	43
Adminisztratív ráfordítások megszűnt tevékenységekből	43
Értékesítési ráfordítások megszűnt tevékenységekből	43
Egyéb bevételek és ráfordítások megszűnt tevékenységekből.....	43
Pénzügyi bevételek és ráfordítások megszűnt tevékenységekből	44
Jövedelemadó ráfordítások megszűnt tevékenységekből.....	44
VI. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	45
9. Goodwill, negatív goodwill	45
10. Használati jogi eszközök (ROU).....	46
11. Egyéb Immateriális eszközök.....	47
12. Befektetési célú ingatlanok.....	48
13. Ingatlanok	50
14. Gépek, felszerelések, berendezések	51
15. Vevőkövetelések	51
16. Követelések egyéb vállalkozással szemben	52
17. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások.....	52
18. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	52
19. Jegyzett tőke	53
20. Árszió	53
21. Saját részvények	54
22. Tulajdonosi tranzakciók	54
23. Halmozott átváltási különbözet.....	55
24. Hitelek miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak).....	55
25. Céltartalékok.....	56
26. Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók	57
27. Akvizíció halasztott vételára	58
28. Szállítói tartozások	58
29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások.....	58
30. Nyereségadó kötelezettség	59
31. Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA	60
32. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája.....	61
VII. Egyéb közzétételek	63
33. A részesedés vásárlás hatása a Csoport tárgyévi cash-flowjára.....	63
34. Működési szegmensek	63
35. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	66
36. Leányvállalatok által fizetett osztalék	67
37. A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat.....	67
38. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek.....	70
39. Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék.....	71
40. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek.....	71

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

41. Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek	71
42. Nyilatkozatok	71
43. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	71
A tevékenységi kör bemutatása	74
Alaptőke nagysága, összetétele	75
Változások a csoport szerkezetében	76
Az éves beszámoló időszakában elért eredmények	77
Számviteli politika és változásai	79
Előző év teljesítményadatai	79
Az év üzleti környezete és eredményei	83
Célok és stratégia	93
Vezető tisztségviselők	95
Foglalkoztatáspolitikai	98
Kutatás és a kísérleti fejlesztés	98
Környezetvédelem	98
Telephelyek bemutatása	101
Felelősségvállaló nyilatkozat	103

A konszolidált pénzügyi kimutatások 71 oldalból állnak.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

IAS	Nemzetközi Számveteli Standardok
IFRS	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
IFRIC/SIC	Értelmezések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokhoz
FVTOCI	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt
FVTPL	A nyereséggel/veszteséggel szemben valós értéken értékelt
CDO	Vezető működési döntéshozó
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
AB	Audit Bizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség
EBITDA	Kamat, értékcsökkenés és adózás előtti eredmény

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált pénzügyi kimutatások

Konszolidált átfogó eredménykimutatás a 2021. december 31-én végződő 365 napra

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2021.01.01 - 2021.12.31	2020.01.01 - 2020.12.31
Árbevétel	(1)	22 137 928	182 940
Közvetlen ráfordítások	(2)	(20 066 173)	(191 186)
Bruttó eredmény		2 071 755	(8 246)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(768 610)	(62 037)
Egyéb ráfordítások, nettó	(4)	(172 158)	(16 930)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5)	(253 274)	80 433
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	(6)	7 161	59 972
Adózás előtti eredmény		884 874	53 192
Jövedelemadó ráfordítás	(7)	(299 611)	(3 915)
Nettó eredmény		585 263	49 277
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		585 263	50 888
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	(1 612)
Átváltási különbözet		(1 127)	(6 447)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		(1 127)	(6 447)
Folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredménye	(A)	584 136	42 829
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		584 136	44 441
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	(1 612)
Megszűnt tevékenységek eredménye	(B)	(569)	3 045
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész megszűnt tevékenységből		(569)	2 253
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész megszűnt tevékenységből		-	792
Egy részvényre jutó eredmény forintban	(31)	17,90	1,53
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		(0,02)	0,09
Hígított egy részvényre jutó eredmény forintban	(31)	17,90	1,53
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		(0,02)	0,09
EBITDA		1 852 916	237 515

*Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások V-VII. fejezeteire utalnak.
Bizonyos összehasonlító adatok újraprezentálása kerültek.*

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált mérleg
2021. december 31. napjára

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2021.12.31	2020.12.31
Befektetett eszközök		22 709 733	4 803 393
Vevőkapcsolatok értéke	(8)	12 303 271	-
Goodwill	(9)	5 645 354	265 735
Használati jogi eszközök	(10)	431 975	-
Egyéb Immateriális eszközök	(11)	29 488	-
Befektetési célú ingatlanok	(12)	4 203 456	4 537 260
Ingatlanok	(13)	30 840	-
Gépek, felszerelések, berendezések	(14)	65 349	398
Forgóeszközök		10 265 233	1 793 098
Vevőkövetelések	(15)	7 610 503	6 660
Követelések egyéb vállalkozással szemben	(16)	-	1 664 108
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(17)	1 330 403	51 072
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(18)	1 324 326	71 258
Eszközök összesen		32 974 966	6 596 491
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
	Megjegyzések	2021.12.31	2020.12.31
Saját tőke		5 910 168	5 599 773
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25Ft/db)	(19)	833 880	833 880
Ársó	(20)	5 479 954	5 479 954
Eredménytartalék		190 923	(396 725)
Saját részvények	(21)	(380 300)	(70 300)
Tulajdonosi tranzakciók	(22)	(206 640)	(240 514)
Halmazott átváltási különbözet	(23)	(7 649)	(6 522)
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		5 910 168	5 599 773
Hosszú lejáratú kötelezettségek		18 501 548	911 291
Hosszú lejáratú banki hitelek	(24)	11 300 953	462 246
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	(24)	272 207	-
Céltartalékok	(25)	291 273	-
Halasztott adó kötelezettségek	(26)	1 578 587	449 045
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség	(14)	228 528	-
Akvizíció halasztott vételára	(27)	4 830 000	-
Rövid lejáratú kötelezettségek		8 563 249	85 427
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	(24)	746 035	54 311
Szállítói tartozások	(28)	3 474 740	2 403
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(29)	4 073 839	25 748
Nyereségadó kötelezettségek	(30)	53 906	2 965
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	(14)	214 730	-
Saját tőke és kötelezettségek		32 974 966	6 596 491

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások V-VII. fejezeteire utalnak.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

**Konszolidált cash flow-kimutatás
a 2021. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Megjegyzések	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény		884 305	58 318
Kamatráfordítás, nettó		267 582	1 976
<i>Pénzmozgással nem járó tételek</i>			
Értékcsökkenés		714 769	103 890
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása		(4 321)	(3 799)
Várható hitelezési veszteség eredményhatása		(10 456)	-
Kamatbevétel		(1 370)	(7 453)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményhatása		-	(8 784)
Leányvállalat értékesítésének eredményhatása		(7 161)	(59 972)
Céltartalékok változása		176 326	-
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye		(3 056)	-
<i>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</i>		864 732	23 882
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő követelések változása		(3 860 940)	(46 280)
Egyéb forgóeszközök és elhatárolások változása		200 329	(541 048)
Szállító kötelezettségek változása		1 922 138	(1 088)
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek és elhatárolások változása		(563 715)	302 763
Összes nettó forgótőke változás		(2 302 188)	(285 653)
Fizetett kamat		(260 524)	(1 519)
Fizetett nyereségadó		(303 368)	(22 677)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow		(849 461)	(225 673)
Részesedések megszerzése fordított összeg, csökkentve az átvett pénzeszközök értékével	(33)	(10 939 262)	3 623
Tárgyi eszköz beszerzések		(3 992)	(151 964)
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele		15 825	-
Kapott kamat		1 370	5 929
Leányvállalatért kapott összeg nettósítva az átadott pénzüsszeggel		(300)	(47 060)
Adott kölcsön visszafizetése		1 664 108	-

A következő oldalon folytatódik.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow	(9 262 251)	(189 472)
Hitel visszafizetés	(471 030)	(14 528)
Hitel felvétel	12 000 000	420 050
Lízing kötelezettségek teljesítése	(159 346)	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow	11 369 624	405 522
Pénzeszközök változása	1 257 912	(9 623)
Devizás pénzeszközök átértékelése	(4 844)	(720)
Pénzeszközök mérleg szerinti változása	1 253 068	(10 343)
Pénzeszközök az év elején	71 258	80 881
Pénzeszközök az időszak végén	1 324 326	71 258

A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

**Konszolidált saját tőke változás kimutatás
a 2021. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszó	Eredménytartalék	Saját részvények	Tulajdonosi tranzakciók	Halmozott átváltási különbözet	Anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekeltség	Összesen
2019.12.31	833 880	5 479 954	(451 045)	-	82 017	(76)	5 944 732	25 550	5 970 282
Tárgyévi eredmény korrekciója (újramegállapítás)			2 955				2 955		2 955
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	54 318	-	-	(6 447)	47 871	(820)	47 051
Leányvállalati akvizíciók	-	-	-	-	-	-	-	(40)	(40)
Saját részvény tranzakciók	-	-	-	(70 300)	-	-	(70 300)	-	(70 300)
Nem kontrolláló érdekeltség megszerzése	-	-	-	-	(322 531)	-	(322 531)	(11 301)	(333 832)
Nem kontrolláló érdekeltség kivezetése	-	-	-	-	-	-	-	(13 388)	(13 388)
2020.12.31	833 880	5 479 954	(393 771)	(70 300)	(240 514)	(6 522)	5 602 728	-	5 602 727
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	584 694	-	-	(1 127)	583 567	-	583 567
Leányvállalat értékesítése	-	-	-	-	33 874	-	33 874	-	33 874
Saját részvény tranzakciók	-	-	-	(310 000)	-	-	(310 000)	-	(310 000)
2021.12.31	833 880	5 479 954	190 923	(380 300)	(206 640)	(7 649)	5 910 169	-	5 910 169

*A saját tőke változás kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

II. A számviteli politika meghatározó elemei, a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja

1. A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása

Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

A menedzsment kijelenti, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek. A vezetőség e nyilatkozatát felelőssége tudatában tette meg.

A pénzügyi kimutatások tartalma

E pénzügyi kimutatások a AKKO Invest Nyrt., mint anyavállalat és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak (együttesen: Csoport) vagyonát, teljesítményét és pénzügyi helyzetét mutatják be. A Csoport pénzügyi kimutatásait az Anyavállalat menedzsmentje készíti el és hagyja jóvá és gondoskodik annak közzétételéről.

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és saját honlapján (www.akkoinvest.hu) is közzéteszi.

A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia

A pénzügyi kimutatások az International Accounting Standard Board (IASB) által megalkotott International Financial Reporting Standard (IFRS) alapján készültek.

Az IFRS-ek magukban foglalják az IFRS-eket, az IAS-okat, az Értelmezési Bizottság által megalkotott IFRIC-eket és SIC-eket. Az IFRS-eket úgy alkalmazta a Csoport, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

Az Anyavállalat menedzsmentje megállapította, hogy a vállalkozás folytatásának követelménye teljesül, vagyis semmiféle olyan jel nincsen, amely arra utalna, hogy az Nyrt. a működését belátható időn belül – mely egy éven túlmutat – megszünteti vagy lényegesen csökkenti.

A Csoport általában a múltbeli bekerülési érték alapján értékeli eszközeit, kivéve azokat a helyzeteket, amelynél az IFRS-ek alapján az adott elemet valós értéken kell értékelni. A pénzügyi kimutatásokban a kereskedési célú pénzügyi instrumentumokat kellett valós értéken értékelni.

2. A Csoport bemutatása, a konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák

A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Csoport és a Csoport által kontrollált gazdálkodók (a Csoport leányvállalatai) pénzügyi kimutatásait (értékeit) tartalmazzák. A 2014. január 1-jétől kezdődő üzleti évtől a kontroll fogalmát az IFRS 10 standard fogalmazza meg. E standard szerint, a befektető akkor rendelkezik kontrollal a befektetést élvező cég felett, amennyiben jogosult ez utóbbi által megtermelt, változó természetű pozitív hozamra, illetve viseli a negatív hozam következményeit és képes döntéseivel (hatalmával) a működést irányítani, így e hozamokat befolyásolni. Az irányítási képesség, így a kontroll is jogokból fakad.

A kontrollt elsősorban tulajdonosi részesedés, más tulajdonosokkal kötött megállapodás, vagy egyedi piaci helyzet (pl. monopolhelyzet) folytán lehet elérni.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

E pénzügyi kimutatásban szereplő vállalkozások felett az anyavállalat a kontrollt – kivétel nélkül – tulajdonosi részesedése folytán érte el.

Az év folyamán megszerzett, illetve eladott leányvállalatok bevételeit, illetve ráfordításait a konszolidált átfogó eredménykimutatás tartalmazza a megszerzés tényleges dátumától az eladás tényleges dátumáig.

A leányvállalatok teljes átfogó eredménye a Csoport és a nem kontrolláló részesedések tulajdonosait illetik meg. Az átfogó eredmény összegét akkor is hozzá kell rendeli a nem kontrolláló érdekeltséghez, ha az negatív lesz.

Szükség esetén a leányvállalatok pénzügyi kimutatásai módosításra kerülnek, annak érdekében, hogy számviteli politikáik megfeleljenek a Csoport többi tagja által alkalmazott számviteli politikáknak.

A konszolidáció időpontjában teljeskörűen kiszűrésre kerülnek a csoporton belüli tranzakciók, egyenlegek, bevételek és ráfordítások, akkor is, ha a létrejövő eredmény egy eszköz értékében jelenik meg.

A nem kontrolláló érdekeltség

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban a leányvállalat nettó eszközeit (eszközeit és kötelezettségeit) az anyavállalat teljes egészében megjeleníti. A konszolidált saját tőkének azonban csak a megszerzés utáni és csoportra jutó részét jeleníti meg anyavállalatra jutó saját tőkeként a Csoport.

A leányvállalati nettó eszközök nem kontrolláló részesedésre jutó értékét (ideértve az akvizíciókor meglévő, az akvizíció után keletkező és az akvizíciós valós érték módosítások hatásait is) elkülönítve egyetlen soron jeleníti meg a Csoport nem kontrolláló érdekeltség néven. A nem kontrolláló érdekeltség a saját tőke – nem anyavállalat tulajdonosaira jutó – része. A nem kontrolláló érdekeltséget a Csoport a nettó eszközök arányában jeleníti meg (könyv szerinti értéken) az egyes fordulónapokon, azt nem értékeli valós értékre az egyes üzleti évek végén.

Abban az esetben, ha egy korábban megszerzett leányvállalatbeli részesedés megváltozik, de az a tranzakció után is leányvállalatnak minősül, a megszerzett nettó eszköz és a fizetett ellenérték közötti különbözetet a saját tőke növekedéseként vagy csökkenéseként kezeli.

A konszolidáció szabályai

Az üzleti kombinációk kezelése

Üzleti kombinációnak minősül az a helyzet, amikor a Csoport egy új társaság fölött kontrollt szerez és az akvizíció célja a felvásárolt üzleti tevékenységének a megszerzése volt és nem csak a felvásárolt gazdálkodó eszközeinek megszerzésére irányult a tranzakció. A kontroll megszerzését attól a naptól kell megállapítani, amely nappal a leányvállalattá minősítéshez szükséges bármely helyzet teljesült.

Az üzleti kombináció napjára meg kell határozni a goodwill/negatív goodwill értékét. Ez a részesedésért átadott eszközök valós értékének (ellenérték) és a megszerzett nettó eszközök valós értékének különbözete (arányosan). Az ellenérték meghatározása során a korábbi részesedés értékét figyelembe kell venni.

Az ellenértékbe bele kell számítani:

- a megfizetett vagy járó pénzt;
- a kombináció kapcsán a felvásárló által kibocsátott részvények valós értékét (a valós érték a kibocsátás napján érvényes részvényárból származtatandó);

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

- az átadott egyéb eszközök valós értékét (csökkentve az esetleg átadott kötelezettségekkel);
- a függő ellenértékek valós értékét, vagyis az ellenértéknek azt a részét, amelyet bizonyos jövőbeli események bekövetkezésekor (be nem következésekor) kell átadni vagy jár vissza.

Amennyiben a függő ellenérték becsült értékétől a ténylegesen átadott (visszkapott) érték eltér, akkor ezt a különbséget az eredmény terhére vagy javára számolja el a Csoport abban az időszakban, amikor a különbség értéke számíthatóvá vált.

Megszerzett nettó eszközök meghatározása

Az üzleti kombináció keretében megszerzett eszközöket és kötelezettségeket az üzleti kombináció napján érvényes valós értéken kell értékelni. Az értékelés során fel kell venni a mérlegbe azokat az eszközöket és kötelezettségeket is, amelyek nem szerepelnek a felvásárolt gazdálkodó egyedi pénzügyi kimutatásaiban, de a megjelenítésüket a standardok előírják. Különösen ide tartoznak a felvásárolt gazdálkodónál meglévő belső előállítású immateriális eszközök, illetve a kötelezettségek között meg kell jeleníteni – valós értéken – azokat a függő kötelezettségeket, amelyek a felvásárolt terheltek az üzleti kombináció napján, függetlenül attól, hogy az IAS 37 szerint ezek nem jeleníthetők meg kötelezettségként az egyedi pénzügyi kimutatásokban.

Goodwill

Azt az értéket, amely az üzleti kombináció során megszerzett leányvállalatért adott ellenérték és a leányvállalat megszerzési nettó eszköz értékének különbségéből adódik goodwillként azonosítható és mutatható be a Csoport eszközei között, ha a különbség pozitív előjelű.

A negatív különbséget az eredmény javára kell elszámolni, mint a Csoport szempontjából előnyös vételen elért eredményt. A nyereséget a felvásárlóhoz kell rendelni.

Goodwill csak akkor keletkezhet, amikor a kontroll megszerzésre kerül, a későbbi tranzakciók a tőkében kerülnek elszámolásra.

Az értékelési időszak

Ha egy üzleti kombináció kezdeti elszámolása nem teljes annak a beszámolási időszaknak a végén, amelynek során a kombináció történt, a felvásárlónak saját pénzügyi kimutatásaiban ideiglenes összegeket kell szerepeltetnie azokra a tételekre, amelyekre az elszámolás nem teljes.

Az értékelési időszak folyamán a felvásárlónak visszamenőlegesen módosítania kell – az akvizíció időpontjára vonatkozóan – a megjelenített ideiglenes összegeket, hogy tükrözze az akvizíció időpontjában fennálló tényekre és körülményekre vonatkozó új információkat, amelyek – amennyiben ismertek lettek volna – hatással lettek volna az abban az időpontban megjelenített összegek értékelésére.

Az értékelési időszak folyamán a felvásárlónak meg kell jelenítenie további eszközöket vagy kötelezettségeket is, ha az akvizíció időpontjában fennálló tényekre és körülményekre vonatkozó új információkat szerzett be, amelyek – amennyiben ismertek lettek volna – azoknak az eszközöknek és kötelezettségeknek abban az időpontban történő megjelenítését eredményezték volna.

Az értékelési időszak véget ér, amint a felvásárló megkapja az akvizíció időpontjában fennálló tényekre és körülményekre vonatkozó, általa keresett információkat vagy megtudja, hogy további információ nem szerezhető be.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az értékelési időszak nem haladhatja meg az akvizíció időpontjától számított egy évet.

A Csoport anyavállalatának bemutatása (működés központja, jogi forma, tulajdonosi szerkezet, alkalmazandó jog)

Az AKKO Invest Nyrt. Magyarországon a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság által bejegyzett nyilvánosan működő részvénytársaság. Az AKKO Invest Nyrt. és jogelődje – a 2011. február 15. napja óta jegyzett a Budapesti Értéktőzsde Zrt. A Társaság elsősorban vagyongazdálkodási tevékenységgel foglalkozik.

Az AKKO Invest Nyrt. holdingtársaság, azaz olyan több társaságban részesedéssel rendelkező gazdasági társaság, amelynek gazdasági célja a holding és a leányvállalatok közötti hatékony együttműködés révén a hosszútávú értéknövekedés elérése. Az AKKO Invest Nyrt. saját vagyonát fekteti be, nem végez külső vagyongazdálkodást, és alapvető célja a leányvállalatokban (és természetesen az anyavállalatban) elért vagyongyarapodás, értéknövekedés. A leányvállalatok elsősorban az ingatlanpiacon működő entitások.

Az AKKO Invest Nyrt. Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5. 2021. április 23. óta (ezt megelőzően: 1124 Budapest, Lejtő utca 17. A)

A Társaság jegyzett tőkéje 833 880 ezer HUF, amely 2021.12.31-én 33.355.200 darab törzsrészvényből áll. A részvények névértéke 25 Ft/db.

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele a 2021.12.31-én:

Név	31/12/2021		31/12/2020	
	Üzletrész névértéke eHUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke eHUF	Részesedés %
Közkézhányad	491 155	58,90%	515 421	61,81%
DAYTON-Invest Kft.	0	0,00%	199 965	23,98%
Chantili Invest Zrt.	91 727	11,00%	118 494	14,21%
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	250 998	30,10%	0	0,00%
Összesen	833 880	100%	833 880	100%

A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2021. december 31-én:

Részvénytársaság	Kibocsátott darabszám	Szavazati jogra jogosító részvények darabszáma	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog	Saját részvények száma
Törzs	33 355 200	33 355 200	1	33 355 200	936 988
Összesen	33 355 200	33 355 200	N/A	33 355 200	936 988

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport tagjai, illetve azok főtevékenysége 2021. december 31-én a következők:

A Csoport Anyavállalatból és leányvállalatokból áll.

Társaság	Cím	Főtevékenység
AKKO Invest Nyrt.	1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.	Vagyonkezelés
VÁR-Logisztika Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
MOON Facility Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
A PLUS INVEST Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
4 Stripe Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
ALQ SAS	06600 Antibes, 18 Avenue Louis Gallet, France	Ingatlan fejlesztés (szálloda)
Elitur Invest Zrt.	1124 Budapest, Lejtő utca 17/A	Vagyonkezelés (Holding)
NEO Property Services Zrt.	1095 Budapest, Máriássy utca 7.	Építmény üzemeltetés

A társaságokkal kapcsolatos lényegesebb adatok:

Társaság	Jegyzett tőke 2021. december 31-én	Részesedés mértéke % 2021. december 31-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2020. december 31-én	Részesedés mértéke % 2020. december 31-én	Minősítés
AKKO Invest Nyrt.	833 880	-	-	833 880	-	anya
VÁR-Logisztika Zrt.	5 000	100%	-	5 000	100%	leány
MOON Facility Zrt.	5 000	100%	-	5 000	100%	leány
A PLUS INVEST	20 000	100%	-	20 000	100%	leány
4 Stripe Zrt.	20 000	100%	-	20 000	100%	leány
ALQ SAS	4 796	100%	-	4 796	100%	leány
Aquaphor Zrt.	5 000	0%	2021.05.19	5 000	100%	leány
Elitur Invest Zrt.	5 100	100%	2021.02.26	0	0%	leány
NEO Property Services Zrt.	20 000	49%	2021.02.26	0	0%	leány

Összehasonlító adatok:

A Csoport tagjai, illetve azok főtevékenysége 2020. december 31-én a következő volt:

Társaság	Cím	Főtevékenység
AKKO Invest Nyrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17. A.	Vagyonkezelés
VÁR-Logisztika Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
MOON Facility Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
A PLUS INVEST Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
4 Stripe Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
ALQ69 Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
ALQ SAS	06600 Antibes, 18 Avenue Louis Gallet, France	Ingatlan fejlesztés (szálloda)
Aquaphor Zrt.	1124 Budapest, Lejtő utca 17/A	Ingatlan fejlesztés (szálloda)

A társaságokkal kapcsolatos lényegesebb adatok 2020. december 31-én:

Társaság	Jegyzett tőke 2021. december 31-én	Részesedés mértéke % 2021. december 31-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2020. december 31-én	Részesedés mértéke % 2020. december 31-én	Minősítés
AKKO Invest Nyrt.	833 880	-	-	833 880	-	anya
VÁR-Logisztika Zrt.	5 000	100%	-	5 000	100%	leány
MOON Facility Zrt.	5 000	100%	-	5 000	100%	leány
A PLUS INVEST Zrt.	20 000	100%	2020.01.13	20 000	74%	leány
4 Stripe Zrt.	20 000	100%	2020.01.10	20 000	74%	leány
ALQ69 Zrt.	5 000	0%	2020.07.01	5 000	74%	leány
ALQ SAS	4 796	100%	-	4 796	100%	leány
Aquaphor Zrt.	5 000	100%	2020.01.09	-	0%	leány

Mindegyik cég nyilvánosan közzéteszi egyedi pénzügyi kimutatásait.

Változások a csoport szerkezetében

A tárgyidőszakban egy csoport szempontjából rendkívül jelentős tranzakcióra került sor. Az Anyavállalat megszerezte részben közvetlenül, részben az Elitur Invest Zrt. megszerzésén keresztül a NEO Property Zrt. összes részvényét. A Csoport szempontjából az akvizíció igen materiális. Erre a két prezentált időszak összehasonlítása során figyelemmel kell lenni. A konszolidáció következtében mind a nettó eredmény tételei, mind a vagyoni elemek egyenlege jelentősen megnőtt. A Csoport egyértelműen arra a következtetésre jutott, hogy az akvizíció üzleti kombináció.

Az év során a Csoport értékesítette az Aquaphor Zrt-ben lévő teljes részesedését.

A Csoport egyes tagjainak tevékenysége a következő:

MOON Facility Zrt.

A MOON Facility Zrt. egy szolnoki ipari ingatlan tulajdonosa, melyet bérbeadással hasznosít. A Társaság 2019. március 22. napja óta tagja a Csoportnak. Az ingatlan címe: 5000 Szolnok, Kombájn utca, mely telekkönyvileg három ingatlanra bontott.

Vár-Logisztika Zrt.

A Vár-Logisztika Zrt. egy nagykanizsiai ipari ingatlan tulajdonosa, melyet bérbeadással hasznosít. A Társaság 2019. február 15. napja óta tagja a Csoportnak. Az ingatlan címe: 8800 Nagykanizsa, Vár utca 12.

ALQ SAS

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az ALQ SAS francia jog szerint bejegyzett társaság. A Társaság tulajdonában lévő apartmannház kialakítását, felújítását végzi a francia riviérán, amely elkészülte után bérbeadás, esetleg értékesítés útján fog hasznosulni. Az ingatlan címe: 18 Avenue, Louis Gallet, Juan-Les-Pins, Antibes, Franciaország

4 Stripe Zrt.

A 4 Stripe Zrt. Budaörsön tulajdonol egy ipari ingatlant, melyet bérbeadással hasznosít. Az ingatlan címe: 2040 Budaörs, Kinizsi 4-6. A Társaság 2019. október 2. napja óta tagja a csoportnak.

A PLUS Invest Zrt.

Az A PLUS Invest Zrt. egy budapesti XII. kerületi ingatlan luxus kategóriás ingatlanná való átalakítását végzi, amelyet majd értékesít vagy bérbead annak elkészülte után. Az ingatlan címe: 1121 Budapest, Eötvös út 31. A Társaság 2019. december 18. napja óta tagja a csoportnak.

Elitur Invest Zrt.

Az Elitur Invest Zrt. üzletrésznének 100 %-át szerezte meg a csoport és ezzel a NEO Property Service Zrt. 100 %-át birtokolja, melynek 51 %-át az Elitur Zrt-n keresztül tulajdonolja. Az akvizíció időpontja: 2021. 02.26.

NEO Property Services Zrt.tulajdonolja a csoport. Az akvizíció időpontja: 2021. 02.26. A NEO Property Services Zrt. Magyarország egyik vezető ingatlanüzemeltetője és szolgáltatója.

Aquaphor Zrt.

Az Aquaphor Zrt. Zamárdiban tulajdonolt egy felújításra váró szállodát, amely értékesítésre került. Az ingatlanok címe: 8621 Zamárdi, Rózsa u. 53., 8621 Zamárdi, Liliom u. 3.

A Társaság 2020.01.09-től 2021. 05. 19 napjáig volt tagja a csoportnak.

A pénzügyi kimutatások prezentálásának pénzneme, pontossága

Az anyavállalat funkcionális pénzneme a magyar forint. A pénzügyi kimutatások forintban készültek (prezentálás pénzneme) és ha más jelölés nem szerepel, az adatok ezer forintban (eFt) szerepelnek.

A Csoport szempontjából lényeges idegen pénznem az euró. A deviza árfolyama a beszámolási időszakban a következő volt (egy pénzegység/forint, MNB árfolyamok):

Pénznem	2021		2020	
	Záró	Átlag	Záró	Átlag
Euro (EUR)	369,00	358,52	365,13	351,17

3. A számviteli politikák lényeges elemei

A pénzügyi kimutatások prezentálása

A Csoport az ellenőrzése alatt álló vállalkozásokról és az anyavállalatról együttesen konszolidált pénzügyi kimutatásokat tesz közzé (továbbiakban: pénzügyi kimutatások). A Csoport pénzügyi kimutatásai a következőket foglalja magában (részek):

- konszolidált mérleg;
- konszolidált átfogó eredménykimutatás;
- konszolidált saját tőke-változás kimutatás;
- konszolidált cash-flow kimutatás;
- kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz.

A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések

A Csoport úgy döntött, hogy az átfogó eredménykimutatást egy önálló kimutatásban szerepelteti, aszerint, hogy az egyéb átfogó eredményhez kapcsolódó tételeket azonos kimutatásban, az időszak nettó nyeresége (vesztesége) után jeleníti meg.

A Csoport az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatását legutóbbi alkalommal a 2020-s üzleti évre készítette el, a 2019-s összehasonlító adatokkal.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat magyar forintban teszi közzé a Csoport. Ez a prezentálás pénzneme. A konszolidált pénzügyi kimutatások egy naptári évet fognak át. A konszolidált pénzügyi kimutatások fordulónapja minden évben a naptári év utolsó napja, december 31.

A Csoport a tőzsdei előírásoknak megfelelően félévente készít évközi pénzügyi kimutatásokat. Az évközi pénzügyi kimutatásokra az IAS 34 szabályait kell alkalmazni, azok nem tartalmazzák minden IAS 1 által megkövetelt közzétételt, illetve az adatokat tömörített formában tartalmazzák.

A konszolidált pénzügyi kimutatások egy összehasonlító adatot tartalmazzak, kivéve, ha egy időszakot újra meg kell állapítani vagy számviteli politikát kellett változtatni. Ebben a helyzetben a Csoport bemutatja az összehasonlító időszak nyitó mérlegértékeit is.

Abban a helyzetben, ha a prezentálás érdekében szükségessé válik az, hogy egy tételt átsoroljanak egy másik kategóriába (például új pénzügyi kimutatás sor miatt), akkor az előző évi adatokat úgy korrigálja a Csoport, hogy az összehasonlíthatóság megvalósuljon.

A Csoport a pénzügyi kimutatásokat kiegészítő megjegyzésekben a működési szegmensekkel kapcsolatos információkat is közzé kell tegyen. A működési szegmensek meghatározása az igazgatósági tagok stratégiai elvárásainak megfelelően történik.

A működési szegmens megváltozott 2020. évről 2021. évre.

A Csoport tevékenységi köre az alábbi csoportokra (szegmensekre) bontható:

- ipari ingatlanok hasznosítása
- lakóingatlanok hasznosítása
- Facility Management üzletág
- ITS üzletág
- Fit out üzletág

A működési szegmensek jellemzőit VII. fejezet 33. pontjában mutatjuk be.

Külföldi pénznem

A külföldi pénznem a gazdálkodó egység funkcionális pénznemétől eltérő pénznem.

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásait forintban prezentálja. A csoporton belül minden gazdálkodó egység megállapítja, hogy mi a funkcionális pénzneme. A funkcionális pénznem az a pénznem, amely az adott cég működését leginkább jellemzi.

Egy adott gazdálkodó egységnek csak idegen pénznemen keletkezhet átváltásiárfolyam-különbözete.

A Csoport egyik leányvállalata az ALQ SAS francia székhelyű társaság, funkcionális pénzneme az euró.

A konszolidálás során e külföldi érdekelttség eredményét és pénzügyi helyzetének kimutatását a Csoport az anyavállalat funkcionális pénznemére váltja át.

E pénzügyi kimutatások monetáris és nem monetáris elemeket is tartalmaznak.

A monetáris elemek azok az elemek, amelyek kiegyenlítése vagy befolyása pénzmozgással jár, illetve monetáris elemnek minősül maga a pénz. Nem minősülnek monetáris elemnek azok a követelés-kötelezettség tartalmú tételek, amelyek nem járnak pénzmozgással (pl.: szolgáltatásokra, készletekre adott előlegek).

A külföldi pénznemben kifejezett monetáris elemeket minden fordulónapon át kell értékelni a fordulónapi azonnali (spot) árfolyamra. Minden gazdálkodó egység a Magyar Nemzeti Bank fordulónapi közzé tett árfolyamát alkalmazza az átváltáskor.

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák

Árbevételek

A Csoport a 2018. évtől hatályos IFRS 15 – A vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolása – Standard szabályai szerint számolja el árbevételét.

Az IFRS 15 Standard a szerződésekből származó bevételekre alkalmazandó egységes modellt hozott létre. A Standard nem tartalmaz bevétel elszámolási szabályokat többek között az IFRS 9, Pénzügyi Instrumentumok Standard hatálya alá tartozó bevételekre, IFRS 16 Lízingek Standard hatókörébe eső lízingszerződésekből eredő bevételekre.

Úgynevezett öt lépéses modell segítségével határozható meg, hogy mikor, mekkora összegben kell a bevételeket megjeleníteni:

1. A Standard alapján egy szerződés akkor jön létre, ha az alábbi feltételek teljesülnek:
 - A felek elfogadták a szerződést és elkötelezték annak teljesítésére;
 - A felek jogai annak alapján egyértelműen meghatározhatóak;
 - A szerződésnek gazdasági haszna van;
 - Valószínűsíthető, hogy az eladó megkapja az átadott áru/teljesített szolgáltatás ellenértékét akár úgy is, hogy jogi eszközöket alkalmaz annak beszedésére.
 - Szerződésmódosítás esetében vizsgálendő hogyan változott annak tartalma, mert elképzelhető olyan eset, hogy a módosítást önálló, külön szerződésként kell értelmezni
2. Teljesítési kötelek azonosítása: A Csoportnak szerződéskötéskor értékelnie kell a vevői szerződésben ígért árukat vagy szolgáltatásokat, és teljesítési kötelemként kell azonosítania minden egyes, vevőnek való átadásra vonatkozó ígéretet, amelynek tárgya vagy
 - a) különálló áru vagy szolgáltatás (áru- vagy szolgáltatáscsomag); vagy

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

b) olyan különálló áruk vagy szolgáltatások sorozata, amelyek lényegében azonosak, és amelyek vevőnek való átadása azonos minta szerint történik

3. Az ügyleti ár meghatározása: Az ügyleti ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Csoport az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez, ide nem értve a harmadik felek nevében beszedett összegeket (például egyes forgalmi adókat). A vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is.
4. Az ügylet árának hozzárendelése az egyedi kötelmekhez: Az eladónak meg kell osztania az ügylet árát az egyes kötelmek között. Amennyiben az egyes kötelmekhez egyedi árak nem rendelhetők, a megosztáshoz becslést kell alkalmazni, a Standard által elfogadott módszerek szerint.
5. Az árbevétel elszámolása: Az árbevételt akkor lehet elszámolni, amikor a megvásárolt eszköz vagy szolgáltatás feletti kontroll átszáll az eladótól a vevőre. Ez történhet egy meghatározott időtartam alatt vagy egy konkrét időpontban. A kontroll átszállása akkor történik meg, ha annak révén a vevő képes irányítani az eszköz használatát és jogosult az eszközből származó hasznok szedésére.

A Csoport a vevői szerződéseit egyedileg értékeli és vizsgálja. A vevői szerződések kapcsán alkalmazza az 5 lépcsős modellt. A jelenlegi szerződések tekintetében a teljesítés időpontja nem tér el a kiszámlázás periódusától. Az árbevétel elszámolása a tényleges kiszámlázáskor történik, a bérleti díjak kapcsán értelemszerűen az időszakhoz igazítva, az esetleges ingatlanértékesítéseknél pedig a PO teljesítésekor, amely főszabály szerint a tulajdonjog átruházáshoz kötődik. Az ingatlankezelési üzletág esetében a díjak – akkor is, ha azok időszakhoz kötődnek – általában egyszerű időarányosítással kezelhetők. A hosszú távú építési projektek esetén a bevételt arányosítással határozza meg a Csoport, azzal, hogy a készülséget az input módszerrel, az elszámolt költség és teljes tervezett költség arányában határozza meg.

Működéshez kapcsolódó ráfordítások

A Csoport jelenlegi tevékenységéből fakadóan a ráfordításokat a következők szerint bontja meg:

- közvetlen ráfordítások: azok a ráfordítások, amelyek az árbevétellel közvetlen kapcsolatban állnak, azzal, hogy ha egy tételt nettó módon kell elszámolni (pl. ingatlan értékesítés nyeresége), akkor az nem a ráfordításokat érinti, hanem a bevételt fogja csökkenteni.
- adminisztratív ráfordítások: ide tartoznak azok a tételek, amelyek a Csoport működését hivatottak biztosítani, de közvetlen összefüggésbe az árbevétellel nem hozhatóak (pl. számviteli szolgáltatási díjak, biztosítás stb.)
- értékesítési ráfordítások: azok a ráfordítások, amelyek a megjelenés, reklám és PR tevékenységgel kapcsolatosak.

Egyéb bevételek és ráfordítások

Az egyéb bevételek között jeleníti meg a Csoport az árbevételként nem besorolható értékesítések ellenértékét és minden olyan bevételt, amelyet nem lehet pénzügyi bevételnek vagy az egyéb átfogó eredményt növelő témának tekinteni.

Az egyéb ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek a működéshez közvetve kapcsolódnak és nem minősülnek pénzügyi ráfordításnak vagy nem az egyéb átfogó eredményt csökkentik. Az egyéb bevételeket és az egyéb ráfordításokat nettó módon jeleníti meg a Csoport az eredménykimutatás főlapján, de a kiegészítő megjegyzésekben részletezi az összetevőit.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Pénzügyi bevételek és ráfordítások

A Csoport elsősorban a kamatráfordításokat (mint saját finanszírozásának egyik terhét) mutatja be a pénzügyi eredmény pozíción.

Az IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok Standard által bevezetett értékvesztési modell szabályai szerint számított várható értékvesztéseket is itt jeleníti meg a Csoport.

A Csoport a devizás tételek árfolyamkülönbségét (ha az IAS 21 Átváltási árfolyamok hatásai standard alapján nem az egyéb átfogó eredmény része) a pénzügyi eredményben jeleníti meg.

A pénzügyi eredményt az eredménykimutatásba nettósítva állítja be a Csoport.

Jövedelemadó ráfordítás

A jövedelemadó ráfordítást a tényleges és a halasztott jövedelemadó összege, valamint a helyi iparűzési adó összege alkotja.

Egyéb átfogó eredmény

Az egyéb átfogó eredmény olyan tételeket foglal magában (ideértve az átsorolás miatti módosításokat is), amelyek nem kerülnek megjelenítésre az eredménykimutatásban az adott időszaki eredmény részeként, de a Csoport széles körben értelmezett hozamaihoz vagy ráfordításaihoz hozzátartoznak.

Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti hozam értéke úgy kerül kiszámításra, hogy a Csoport részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti hozamot a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével számítja ki a Csoport.

EBITDA alkalmazás és annak fogalma

Bár az IFRS nem használja az EBITDA fogalmát, a Csoport úgy döntött, hogy ezt a gyakran használt mutatószámot is alkalmazza, tekintettel a széleskörben jellemző iparági gyakorlatra, illetve arra, hogy a Csoport meggyőződése, hogy az érték közlése a pénzügyi kimutatások felhasználói számára hasznos, információtartalommal bír.

Az értelmezhetőség érdekében a számítás módját az alábbiakban rögzítjük:

+/-	Adózás előtti eredmény	X/(X)
-/+	Pénzügyi bevételek és ráfordítások eliminálása	(X)/X
-/+	Értékcsökkenés és amortizáció eliminálása	(X)/X
	EBITDA	<u>X/(X)</u>

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport az adózás előtti eredményt a következő tételekkel módosítja:

- *Pénzügyi eredmény:* az adózás előtti eredményt a Csoport korrigálja a pénzügyi eredményben szereplő összes tétellel (effektív kamat, árfolyamkülönbség stb.), vagyis a pénzügyi eredmény hatását teljes egészében semlegesíti a Csoport e mutatószám kiszámolásakor.
- *Értékcsökkenés és amortizáció:* az IAS 16, IAS 38 és IFRS 16 standardok alá tartozó eszközök, valamint az eszközként a Csoportnál kimutatott, operatív lízingbe adott vagy koncesszióba adott eszközök értékcsökkenése, amortizációja kiszűrésre kerül a mutatószám számítása során (azok „visszaadásra” kerülnek). Az ilyen eszközök nem szisztematikus csökkenését (jellemzően: értékvesztését) – hasonlóan az értékcsökkenéshez és amortizációhoz – is visszakorrigálja a Csoport. [Az egyéb eszközök pl. pénzügyi instrumentumok értékvesztését nem korrigáljuk a mutató számítása során.]

A mérleghez kapcsolódó számviteli politikák, az eszközök és kötelezettségek megjelenítése és értékelése

Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok közé azokat soroljuk melyeket a Társaság jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon, anélkül, hogy azt saját maga üzletileg hasznosítaná, az üzleti kockázatot viselné. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, raktárak és gyárépületek) hosszabb távon saját célokra nem használja és nem tervezi értékesítésüket a közeljövőben.

A befektetési célú ingatlanokat a bekerülési érték modell szerint kezeli a Társaság, vagyis ezeket az ingatlanokat bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván.

A bekerülési értéke az ingatlanok a következő elemekből áll össze:

- vásárlás költsége (az ingatlan megszerzésének költségei, ideértve az adó jellegű kifizetéseket, ha azok az ingatlanhoz köthetőek);
- az ingatlan átalakításának költségei, amely a szándékot értékesítésre való átalakítás miatt felmerült tételeket foglalja magában;
- egyéb közvetlenül az ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ha a közvetlen kapcsolat bizonyítható.

A befektetési célú ingatlanokat a társaság abból a szempontból csoportosítja, hogy az ipari- vagy lakóingatlan.

A költségmodellel értékelt befektetési célú ingatlanokra a társaság értékcsökkenési leírást számol el, 20 éves hasznos élettartamot feltételezve.

A befektetési célú ingatlanok átsorolásakor – mivel a bekerülési érték modellt használja a társaság – a mérlegsorok közötti átsorolással kell végrehajtani.

Gépek, felszerelések, berendezések

A gépek, felszerelések, bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván a Csoport.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett beszerzési árat, beleértve a vámot és egyéb vissza nem igényelhető adókat, illetve minden olyan költséget, ami az eszköz adott helyen és módon való működéséhez szükséges

Az eszköz leszerelésének, eltávolításának, valamint a helyszín helyreállításának becsült költségei is a bekerülési érték részét képezik, amennyiben a kötelezettségre az IAS 37 (Céltartalékok, függő kötelezettségek és követelések) rendelkezései szerint céltartalékot kell képezni.

Amennyiben az eszköz jelentős értékű, úgy vizsgálni kell, hogy az adott eszköz komponensekre bontható-e. A komponenseket külön kell az értékcsökkenés szempontjából megítélni. Jelenleg nincs olyan eszköz a Vállalatban, amelyeket komponensekre kellene bontani.

Használatban lévő eszközökkel kapcsolatban felmerült költségeket akkor jelenítjük meg eszközként, ha az eszközként való aktiválás vagy a ráaktiválás feltételeit teljesítik. A karbantartási és javítási költségek felmerülésükkor költségként kerülnek elszámolásra. Az esetleges nagyobb átvizsgálási költségeket is eszközként jeleníti meg a Csoport, külön komponensként.

Az eszközök értékcsökkenése lineáris módszer szerint kerül elszámolásra. Az eszközök beszerzési értékét a használatbavétel időpontjától kezdődően, az eszközök hasznos élettartama alatt írja le a Társaság.

Eszközök jellemző hasznos élettartalma:

Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	5 év
Ingatlanok	20-50 év

Az eszközök selejtezésekor a bekerülési érték és a halmozott értékcsökkenés kivezetésre kerül. Az eszköz eladásakor a bekerülési érték és a halmozott értékcsökkenés kivezetésre kerül, az esetleges nyereség vagy veszteség a nettó eredményben (egyéb tételek között) kerül elszámolásra.

Azon eszközök esetében, amelyekre értékcsökkenést számolunk el, minden olyan esetben, amikor valamilyen esemény vagy a körülmény megváltozása arra utal, hogy könyv szerinti értékük nem térülne meg, megvizsgáljuk, hogy bekövetkezett-e értékvesztés.

Az értékvesztés mértéke az eszköz könyv szerinti értéke és megtérülő értéke közötti különbsége. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb.

Immateriális eszközök

Az immateriális eszközöket a bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván a Csoport. A várható élettartam során értékcsökkenést került elszámolásra a lineáris leírási módszer szerint.

Lízingek

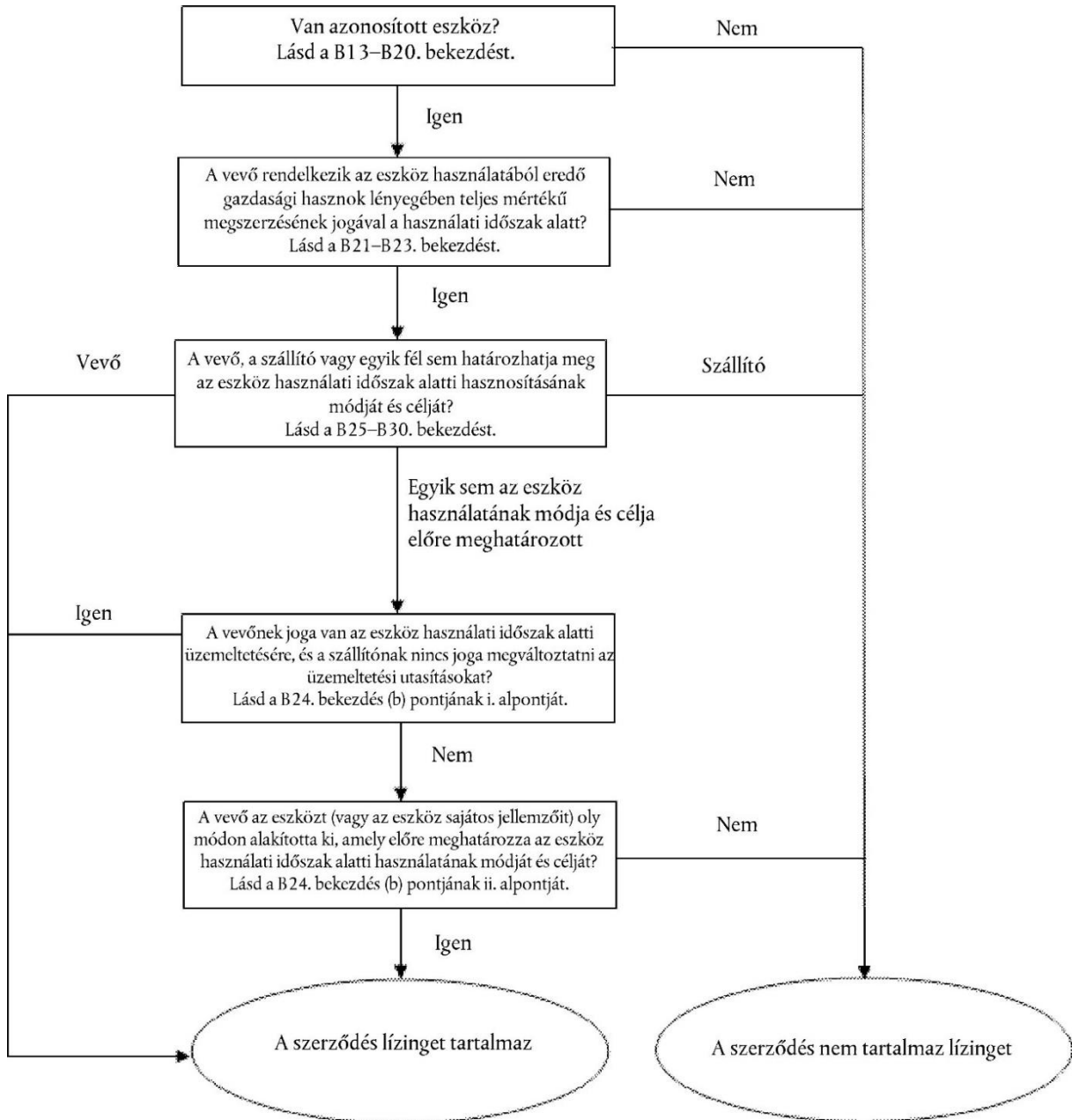
Lízing azonosítása

Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekkor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszédni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszköz (pl. személyes használatra átadott cégautó).

A Csoport a lízing azonosítására az IFRS 16 Standard B. függelék B31. pontja szerinti folyamatábrát alkalmazza:



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

Megjelenítés a lízingbevevőnél

A lízingbevevőnek a kezdőnapon egy használatijog-eszközt és egy lízingkötelezettséget kell megjelenítenie.

Megjelenítési kivételek

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Ha a Csoport valamely szerződés tekintetében az IFRS 16 szerint lízingbevevőnek minősül, akkor a rövid futamidejű (kevesebb, mint 12 hónap), valamint a kísértékű mögöttes eszközökre vonatkozó lízingekre nem alkalmazza a Standard szabályait, hanem a lízingdíjakat az eredmény terhére számolja el, szétosztva.

Használatijog-eszköz értékelése

A Csoport a lízing keretében hasznosított eszközeit használati jog eszközként mutatja ki a mérlegben. A használati jog eszközeit a költségmodell szerint értékeli, az értékcsökkenés elszámolása során elsősorban a szerződéses időtartamból indul ki. A használati jog eszközöket a Csoport az IAS 36 szabályai szerint teszteli értékvesztésre. A használati jog eszközöket a gazdálkodó azzal az eszközcsoporttal együtt mutatja ki, amelybe a mögöttes eszköz tartozik. A használati jog eszközöket a kiegészítő megjegyzésekben különíti el.

A lízingbeadónak a lízingeket vagy operatív lízingnek, vagy pénzügyi lízingnek kell minősítenie.

Egy lízing akkor minősül pénzügyi lízingnek, ha lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja. Egy lízing akkor minősül operatív lízingnek, ha nem adja át lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot.

Megjelenítés a lízingbe adónál

A lízingbeadónak a kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a mérlegből ki kell vezetnie, és a lízingdíjakra vonatkozó követeléseket kell bemutatnia a lízingből származó cash flow jelenértékén (nettó befektetés a lízingben).

A pénzügyi lízingbeadásból származó cash flowk jelenértékét lízingbefektetésként jeleníti meg a Csoport. A jelenértékszámítás során a lízingbevételhez kapcsolódó inkrementális kamatlábat használja Csoport. A lízingkövetelésre az ECL-t az egyszerűsített módszer alapján határozza meg a Csoport.

A lízingbeadónak az operatív lízingből származó lízingdíjakat vagy lineáris módszerrel, vagy más szisztematikus módszerrel kell megjelenítenie az eredménykimutatásban, akként, hogy a lízingbe adott eszközt továbbra is megjeleníti a mérlegben és értékcsökkenti.

A Csoport akkor tekinti pénzügyi lízingnek bármely konstrukciót (lízingbeadóként),

- a mögöttes eszközt a lízing futamidejének a végén átruházza a lízingbevevőre;
- olyan joga a lízingbevevőnek, amely alapján a mögöttes eszköz tulajdonjogát a futamidő végén megszerezheti és e jog lehívása kellően valószínű;
- a lízing futamideje (a bizonyított kiterjesztési időszakokkal együtt) meghaladja a mögöttes eszköz hátralévő gazdasági élettartamának háromnegyedét;
- a lízingdíjak jelenértékének összessége eléri a mögöttes eszköz valós értékének 90%-át;
- a lízinghez tartozó mögöttes eszköz speciális.

Abban az esetben, ha a lízing futamideje határozatlan a futamidőt a kikényszeríthető időszak becslése alapján kell meghatározni.

Értékesítési céllal tartott eszközök és megszűnő tevékenységek

Értékesítésre tartott eszközök közé kell sorolni azokat a befektetett eszközöket, amelyek értéke már nem folyamatos használat, hanem egy közeli értékesítési tranzakció keretében térül majd meg. Értékesítési céllal tartottak azok az úgynevezett elidegenítési csoportok is, amelyek olyan eszközöket

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

és hozzájuk szorosan kapcsolódó kötelezettségeket tartalmaznak, amelyektől a későbbiekben egy tranzakció keretében válnak meg várhatóan (pl. egy értékesítésre szánt leányvállalat).

E besorolás akkor alkalmazható, ha nagyon valószínű, hogy az értékesítés a minősítéstől számított egy éven belül megtörténik, és az eszköz vagy a csoport jelenlegi formájában készen is áll az értékesítésre, az értékesítés érdekében szükséges tevékenységek folynak (pl. marketingtevékenység) és az eszközt, elidegenítési csoportot ésszerű áron kínálják.

A Csoport az értékesítésre tartott eszközeit elkülönítve mutatja be a mérlegben.

Megszűnt tevékenységek:

Megszűnt tevékenységként mutatja be a Csoport azon tevékenységeit, leányvállalatait melyek a Csoport fennmaradó részétől elkülöníthetők.

2021. évben az Aquaphor Zrt. nevű leányvállalatának értékesítése kerül kimutatásra a megszűnt tevékenységek között.

Hitelfelvételi költségek

A hitelfelvételi költségek – amennyiben valószínűsíthető, hogy a jövőben gazdasági hasznokat eredményeznek majd – részét képezik a bekerülési értéknek olyan eszközök megszerzése, építése vagy gyártása esetén, melyeknek használatra vagy értékesítésre alkalmassá tétele szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. Ezeket az eszközöket az úgynevezett minősített eszközök.

A Csoport a hitelfelvételi költségek aktiválását akkor kezdi meg az adott eszközre, ha

- az eszközzel kapcsolatban a kiadások felmerültek
- a beruházás megvalósítása valószínűsíthető, visszavonhatatlan elkötelezettsége van a megvalósításra

Ha az eszköz használatra kész, akkor a hitelfelvételi költségek aktiválását be kell fejezni.

Készletek

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell nyilvántartani. A nettó realizálható érték a készletek összes befejezéshez szükséges és értékesítési költséggel csökkentett becsült eladási árát jelenti.

Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

Az IFRS 9 -el összhangban az alábbi szabályokat alkalmazza a Csoport:

Besorolás

A kereskedési célú, nyereségszerzés érdekében tartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek, ill. a derivatív instrumentumok az eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi instrumentumok közé tartoznak.

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek (vagyis a belőlük származó cash flow kizárólag kamat és tőketörlesztés), illetve a tartásuk célja a szerződéses cash flow-k beszedése (üzleti modell teszt) az amortizált bekerülési érték kategóriába kerülnek (AC kategória). Ez a kategória tartalmazza a vevő- és egyéb követeléseket, a és a pénzkészleteket.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek, de tartásuk célja a szerződéses cash flow-k és az instrumentumok értékesítése az FVTOCI kategóriába kerül. Ekkor az instrumentum valós értéken kerül a könyvekbe, a valós érték miatti különbség pedig az egyéb átfogó eredményt érinti, amely a saját tőke elkülönített tartalékában halmozódik. Az adósságinstrumentumhoz tartozó kamat, várható értékvesztés, értékesítés eredménye a nettó eredményt érinti. A felhalmozott átértékelést az instrumentum kivezetésekor vissza kell forgatni a nettó eredménybe.

A Csoport a tőkeinstrumentumait, hacsak nem kereskedési célúak, az FVTOCI kategóriába sorolja, vagyis az eszközt valós értéken értékeli minden fordulónapon (azzal, hogy a bekerülési érték is tekinthető bizonyos esetekben valós értéknek) a különbség pedig az egyéb átfogó eredményt érinti. Ha az ilyen eszközt kivezetik, a felhalmozott átértékelési különbséget nem lehet visszaforgatni a nettó eredménybe, de a felhalmozott tőkerész az eredménytartalékba átvezetésre kerül.

Az előző időszakokban a gazdálkodó egység az IAS 39 standardot alkalmazta. Az átmeneti szabályozásban előírt összehasonlító adatokra vonatkozóan nem került sor módosításra, azokat az IAS 39 szerint kezelte. Ezért az összehasonlító adatok (2017. december 31. és az azt követő év) esetében a korábbi besorolást és értékelést alkalmazták (lásd az előző évi pénzügyi kimutatásokat).

Az egyéb kötelezettségek közé olyan pénzügyi kötelezettségek tartoznak, amelyek nem lettek besorolva az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok közé.

Az egyéb kötelezettségek körébe tartozó tételek a pénzügyi kimutatások VI. fejezetének 25. pontjában kerültek részletezésre.

Megjelenítés

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek az elszámolás napján kerülnek a Csoport könyveibe, a derivatív eszközök kivételével, amelyek a kereskedés napján kerülnek be. A pénzügyi eszközök vagy pénzügyi kötelezettségek kezdeti értékelése valós értéken történik, hozzászámítva (olyan tétel esetében, amelyet később nem értékelnek valós értéken, eredménnyel szemben) olyan tranzakciós költségeket, amelyek közvetlenül annak megszerzéséhez vagy kibocsátásához kapcsolódnak.

Kivezetés

A pénzügyi eszközök akkor kerülnek kivezetésre, amikor lejárnak a pénzügyi eszközökből eredő cash-flow megszerzésére irányuló jogok, vagy a Csoport jelentős mértékben átruházza a pénzügyi eszköz tulajdonjogával kapcsolatos összes kockázatot és hasznot (bármilyen jelentős jog megtartása nélkül).

Értékelés

A kezdeti megjelenítést követően az eredménnyel szemben valós értéken értékelt összes pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség, valamint az összes egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszköz értékelése valós értéken történik. Amennyiben nem áll rendelkezésre jegyzett piaci ár valamely aktív piacról és a valós értéket nem lehet megbízhatóan meghatározni, a Csoport értékelési technikákat alkalmaz a valós érték megállapítása érdekében.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az AC kategóriába sorolt pénzügyi eszközök és az összes olyan pénzügyi kötelezettség, amely nem tartozik az eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott kategóriába amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A díjak és kedvezmények, beleértve a kezdeti tranzakciós költségeket is, a kapcsolódó instrumentum könyv szerinti értékében szerepelnek, és az eszköz effektív kamatlába alapján amortizálódnak.

Az adósságinstrumentumok – leszámítva az eredménnyel szemben valós értéken értékelt tételket – várható értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek a könyvekbe. A várható értékvesztés tárgyévi része az eredmény terhére vagy javára kerül elszámolásra.

Erdeménnyel szemben valós értéken nyilvántartott pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nyereségét vagy veszteségét az átfogó eredménykimutatásban (tárgyévi eredmény elemeként, nettó módon), értékpapírok nyereségeként vagy veszteségeként kell elszámolni.

Az FVTOCI instrumentum effektív kamatbevételéből származó hozamot a tárgyévi eredményben kell külön soron kimutatni, az eszköz várható veszteségétől eltérő pozícióban (amely a nettó nyereség egy másik kategóriájában kerül elszámolásra). Az ilyen pénzügyi eszköz értékelési nyereségét vagy veszteségét az egyéb átfogó eredményben kell elszámolni. Az FVTOCI pénzügyi adósságinstrumentumok elidegenítéséből származó nyereséget vagy veszteséget a tárgyévi eredményben kell elszámolni, és a korábban felhalmozott egyéb átfogó eredményt át kell sorolni a nettó eredménybe.

Az adósságinstrumentumként nyilvántartott pénzügyi eszközök és egyéb pénzügyi kötelezettségek vonatkozásában a nyereség vagy veszteség akkor kerül amortizációs eljárással (adózott eredményként) elszámolásra az átfogó eredménykimutatásban, amikor a pénzügyi eszközt vagy kötelezettséget kivezetik vagy értékvesztést számolnak el.

Valós értéken történő értékelés

A pénzügyi instrumentumok valós értéke a beszámolási időszak végén jegyzett piaci ár, tranzakciós költségek nélkül. Ha nem áll rendelkezésre jegyzett piaci ár, az instrumentum valós értéke értékelési modellek vagy diszkontált cash-flow technikák alkalmazásával kerül megállapításra.

Diszkontált cash-flow technikák alkalmazásakor a becsült jövőbeni cash-flow a Csoport gazdasági becslésein alapul, és a diszkont ráta olyan piaci ráta, amely a mérleg fordulónapján egy adott instrumentumra hasonló feltételek és kikötések mellett érvényes. Értékelési modellek alkalmazásakor az adatok a beszámolási időszak végén végzett piaci értékeléseken alapulnak.

1.szint: Az értékeléshez felhasznált adatok nyilvánosan elérhető, jegyzett árakon alapulnak (további információk nem szükségesek az értékeléshez).

2.szint: A jegyzett árakkal nem rendelkező eszközök esetén az értékeléshez felhasznált adatok közvetve vagy közvetlenül megfigyelhetőek.

3. szint: A tőzsdén nem forgalmazott derivatívák valós értékének becslése azon összegen alapul, amelyet a Csoport szokásos üzleti feltételek szerint kapna a szerződés beszámolási időszak végén történő megszűnésekor, figyelemmel az adott piaci viszonyokra és a felek aktuális hitelképességére.

Amortizált bekerülési érték mérése

A pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti kimutatásakor meghatározott értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve vagy csökkentve az eredeti érték és a lejáratkori érték közötti különbözet effektív kamatláb

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

módszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve a pénzügyi eszközök értékvesztése vagy behajthatatlansága miatti leírással.

Az effektív kamatláb az a ráta, amely pontosan diszkontálja a becsült jövőbeni készpénz-kifizetéseket vagy -bevételeket a pénzügyi instrumentum várható élettartama során, vagy – adott esetben – egy rövidebb időtartamra a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére. Az effektív kamatláb számításakor a Csoport a pénzügyi eszköz összes szerződéses feltételének figyelembevételével becsüli a cash-flow-t, de nem veszi figyelembe a jövőbeni hitelvesztéseket.

Pénzügyi eszközök értékvesztése (várható értékvesztés)

Az AC és FVTOCI kategóriába tartozó adósságinstrumentumokra várható értékvesztés miatti tartalékot kell elszámolni. A várható értékvesztés az instrumentum élettartama alatt nem realizálható cash flow összegével írható le. A várható értékvesztés a következő tényezőkből eredeztethető:

- veszteségnek kitett összeg (EAD);
- nem-teljesítés esetén realizált veszteség (LGD);
- fizetéképtelenné válás valószínűsége (PD) a releváns időszakra nézve.

A pénzügyi eszközök megjelenítésekor a 12-havi várható veszteséget kell kiszámítani, amelyet a 12 havi PD segítségével kell meghatározni, ami annak valószínűségét jelenti, hogy a partner 12 hónapon belül fizetéképtelenné válik (1. szakasz). Az így meghatározott ECL-t az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, kontra aktív tételként kell figyelembe venni (tartalék). Az eszköz bruttó értéke (ECL nélkül számolt értéke) nem változik.

Ha az eszköz hitelminősége romlik, akkor át kell sorolni a 2. szakaszra, melynél már az élettartalmi értékvesztésre kell tartalékot képezni, szintén a nettó eredménnyel szemben, az eszköz értékének közvetlen csökkentése nélkül.

Ha az eszköz értékvesztetté válik, akkor át kell sorolni a 3. szakaszra, amelynél az élettartalmi veszteség közvetlenül az eszköz értékét csökkenti.

Ha az eszköz hitelminősége javul, az eszközt a 3. szakaszból a 2. szakaszba, illetve a 2. szakaszból az 1. szakaszba kell visszasorolni.

Egy eszközt a Csoport nem teljesítőnek tekint, ha a szerződéses cash flowk legalább 90 napot késnek, azonban piaci információk felhasználásával egyedi mérlegelés alapján korábban is megállapítható az, hogy az eszköz nem teljesítő.

A Csoport vélelmezi a hitelminőség romlást, ha a szerződéses cash flow több mint 30 napot késik.

A hitelminőség romlásra, illetve az értékvesztésre a következő jelek utalhatnak:

- piaci adatok
- gazdasági környezet változása
- külső minősítési adatok
- összehasonlító adatok
- kockázatkezelők megállapításai
- haladék nyújtása adósnak

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

- fizetési hajlandóság

Bizonyos kisebb követelés egyenlegek esetén az ECL kollektív alapon kerül meghatározásra. A vevőkövetelésekre az egyszerűsített ECL modellt kell alkalmazni, ami azt jelenti, hogy rögvest az élettartalmi értékvesztést kell elszámolni és nem kell követni a hitelminőség állapotát folyamatosan.

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazza a Csoport általában:

Késés	ECL %
Kevesebb, mint 90 nap	1%
91 – 365 nap között	50%
365 nap fölött	100% vagy egyedileg

Az Neo Property Zrt. számos vevővel rendelkezik, amelyektől – bizonyos körülmények között – a Zrt. biztosítékot szed. Az ECL meghatározása során e biztosítéki rendszert az egyedi értékelés során a Zrt. figyelembe veszi.

Amennyiben várható hitelezési veszteség nagysága csökken, a csökkenést az eredmény javára kell elszámolni, a megfelelő ráfordítás csökkentésével.

Vevőkövetelések

A vevőkövetelések közé a vevőktől a szokásos üzletmenet során eladott árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járó, forgalmi adóval növelt ki nem egyenlített ellenérték. Ezek az összegek várhatóan egy éven belül (vagy a szokásos működési cikluson belül, ha az hosszabb) befolyanak, így a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra. A vevőkövetelések számlázott értéken kerülnek megjelenítésre, mely kezdetben valós értékükkel lényegében megegyezik. A várható hitelezési veszteség meghatározása során a Csoport az egyszerűsített módszert alkalmazza.

Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

Ezek a követelések a többi követelés közé nem tartozó fizetési igényeket tartalmazza. Az értékelésük a vevőkövetelésekével egyezik meg. Ezen a mérlegpozíción jelennek meg az aktív időbeli elhatárolások is. Jelentős tétel lehet e mérlegpozíción belül a brókerekkel szembeni követelések.

Követelések értékvesztése

A követelésekre akkor kerül elszámolásra értékvesztés, amikor valószínűvé válik, hogy a Csoport nem fogja tudni beszedni összes kintlévőségét (vevőnek pénzügyi nehézségei vannak, csőd- vagy felszámolási eljárás indult ellene). A jelentős pénzügyi eszközökre egyedileg, a nem jelentős pénzügyi eszközök csoportjára összevontan kerül elszámolásra a szükséges értékvesztés.

Amennyiben objektív bizonyíték van arra, hogy az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönökön és követeléseken értékvesztés miatti veszteség keletkezett, a veszteség összegét az eszköz könyv szerinti értéke, valamint a becsült jövőbeni cash flow-knak (figyelembe nem véve a jövőbeni hitelezési veszteségeket, amelyek még nem merültek fel) a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábjával (azaz a bekerüléskor kiszámított effektív kamatlájjal) diszkontált jelenértéke közötti különbözetként kell meghatározni. Amennyiben nincs objektív bizonyíték valamely pénzügyi eszköz

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

értékvesztésére, egy hasonló hitelkockázati jellemzőkkel rendelkező csoportban együttesen vizsgáljuk meg az értékvesztés szükségességét.

A csoportos értékvesztési vizsgálat esetében a korosítás alapján történik a kalkuláció elkészítése. Behajthatatlanság esetében a Csoport az eredménykimutatással szemben vezeti ki a követelés értékét, a közvetlenül kapcsolódó értékvesztést pedig a ráfordításokkal szemben. A Csoport nem diszkontálja azokat a követeléseit, amelyek egy éven belül esedékesek (ezeknél vélelmezi, hogy a pénz időértéke nem jelentős).

Pénzeszközök és egyenértékesek

A pénzeszközök közé tartozik a pénztár, a bankbetétek és egyéb olyan, likvid betét és értékpapír, amelynek eredeti lejáratát nem haladja meg a három hónapot és értékváltozásának a kockázata elhanyagolható (nem tartozik ide a folyószámlahitel, de a cash-flow kimutatásban a folyószámlahitelt a pénzeszköz egyenértékesekkel egy tekintet alatt kell kezelni.).

Amennyiben egy pénzeszköz esetében értékvesztés következne be, úgy azt a nettó eredmény terhére kell elszámolni, az ECL-t ezekre az eszközökre is el kell számolni.

Jegyzett tőke

A jegyzett tőke tartalmazza az Anyavállalat által kibocsátott részvények névértékének összegét.

Ázsió

Az ázsió a kibocsátott részvények névértékén felüli vagyoni fedezet összegét tartalmazza. A részvénykibocsátáshoz tartozó tranzakciós költségek az ázsiót csökkentik. A Társaság az ázsióban jeleníti meg a saját részvény értékesítésén elért nyereséget.

Eredménytartalék

Az eredménytartalék a felhalmozott, de ki nem fizetett osztalék összegét tartalmazza.

Osztalékok

A Csoport a fizetendő osztalékot a pénzügyi beszámolóban az eredménytartalék csökkentésével egyidejűleg kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

Saját részvények

Ha a Csoport megvásárolja az Anyavállalat részvényeit, a kifizetett ellenérték és a járulékos költségek Saját részvényként kerülnek kimutatásra, saját tőke csökkentő tételként, önálló soron negatív előjellel, amíg a részvények bevonásra vagy újra eladásra nem kerülnek. Amikor ezeket a részvényeket a későbbiekben a Csoport eladja, az a saját tőke értékét növeli úgy, hogy az ezen keletkező nyereség vagy veszteség közvetlenül a saját tőkét érinti (nyereség esetén az ázsiót növeli, veszteség esetén az eredménytartalékot csökkenti). A saját részvényekkel kapcsolatos tranzakciókat a tranzakció napján kell könyvelni.

Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket, valamint az elhatárolásokat bekerüléskor valós értéken kerülnek nyilvántartásba, mely általában a nominális értékkel egyezik meg. A későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek.

Jövedelemadó tartozás és követelés, halasztott adó tartozás és eszköz

A Csoport valamennyi típusú, a jogszabályi rendelkezések alapján fizetendő adó esetében az IAS 12 Jövedelemadók ("IAS 12") standard előírásai alapján végzi el annak kiértékelését, hogy az adott adótípus jövedelemadónak minősül-e.

Az átfogó eredménykimutatásban megjelenő jövedelemadó az adott időszakra vonatkozó folyó és halasztott adót jelenti. A halasztott adó a tárgyévi eredményben kerül kimutatásra, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben kimutatásra kerülő tételekhez kapcsolódik, ekkor a halasztott adó is ott kerül kimutatásra.

A Csoport halasztott adót számol el az eszközök és forrásoknak az adott, jövedelemadónak minősülő adót szabályozó jogszabályszerinti értéke és a nyilvántartási értéke közötti ideiglenes eltérések vonatkozásában a mérleg módszer alapján. A halasztott adó kimutatott összege az eszközök és források nyilvántartási értéke realizálásának vagy rendezésének várható módján alapul, a beszámolási időszak végén érvényben lévő vagy lényegében érvényben lévő adókulcsok alkalmazása mellett.

Az adott időszakra vonatkozó adó az adott év adóköteles jövedelme után fizetendő adót jelenti, a beszámolási időszak végén érvényes adókulcsok és az előző évi helyesbítések alkalmazása mellett.

A halasztott adókövetelés csak a jövőben valószínűsíthetően rendelkezésre álló adóköteles nyereségnek megfelelő mértékig kerülhet kimutatásra.

Az egyéb, jövedelemadónak nem minősülő adók a jövedelemadóktól elkülönítve kerülnek megjelenítésre az átfogó eredménykimutatásban.

A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák

A Csoport a cash flow kimutatását a működési cash flowig az indirekt módszerre építi. A befektetési és a finanszírozási cash flow direkt módszerrel készül. A csoport a kifizetett kamatot a működési cash-flow részén belül, míg a kifizetett osztalékot a finanszírozási cash-flow részeként prezentálja.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

III. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai

A Csoport a számviteli politikáinak alkalmazása során a vezetésnek döntéseket, becsléseket és feltételezéseket kell tennie azon eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke tekintetében, amelyek más forrásokból nem nyilvánvalóak.

A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és más, relevánsnak minősített tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezen becslésektől. A becsléseket és az ezeket megalapozó feltételezéseket folyamatosan felül kell vizsgálni.

A számviteli becslések módosításait a módosítás időszakában kell elszámolni, amennyiben a módosítás kizárólag ezt az időszakot érinti, vagy a módosítás időszakában és az azt követő időszakokban, amennyiben a módosítás a tárgyidőszakot és a jövőbeli időszakokat is érinti.

1. A Csoport szempontjából lényeges becslésnek minősül a NEO Property Zrt. megszerzésén keresztül létrejövő vevőkapcsolati lista megtérülő értéke, illetve az akvizíción keletkező goodwill megtérő értéke. Ezek a becslések – tekintve az érintett egyenlegek nagyságát – lényegesek. A becslés változás hatásának kezelése érintheti a nettó eredményt.
2. A Csoport lényeges időbeli elhatárolás egyenlegekkel rendelkezik. Ezek az egyenlegek magukba foglalják becslések végrehajtását, számítások elvégzését, melyek ugyan nem komplexek, de nagyságrendüket tekintve lényeges hatást gyakorolhatnak a Csoport nettó eredményére.
3. A Csoport szempontjából lényeges becslés a befektetési célú ingatlanok valós értéke. Ugyan a valós értéket nem rögzíti a Csoport könyveiben, de a közzétételek között az adott tétel szerepel.

A Csoport vezetésének legalább évente felül kell vizsgálnia az alábbi területek számviteli becsléseit:

- az immateriális eszközök megtérülését, különös figyelemmel az goodwillre és a vevőkapcsolati listára;
- elhatárolások egyenlege;
- tárgyi eszközök hasznos élettartamával, maradványértékével kapcsolatos becslések;
- valós értékkel kapcsolatos becslések;
- követelések értékelésével kapcsolatos becslések.

Számviteli becslések felülvizsgálatát indikálhatják:

- jogszabályokban bekövetkezett változások,
- gazdasági környezetben bekövetkezett változások,
- társaság működésében, folyamataiban bekövetkezett változások.

IV. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások

A Társaság nem változtatta meg az alkalmazott számviteli politikáit 2020-ról 2021-re. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 standardok módosításai – kamatláb benchmark reform – 2. fázis – az EU által elfogadva 2021. január 13-tól (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai IFRS 9 halasztással – az EU által elfogadva 2020. december 15-től (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 16 Lízingek – Covid19-re Bérleti díj engedmények 2021.06.30 után (hatályba lép a 2021. április 1-jével, a módosítás kiterjeszti a gyakorlati egyszerűsítést a 2021.06.30 és 2022.06.30 közötti időszakokra. Kötelező a standard alkalmazása annak a lízingbevevőnek, aki választotta az eredeti gyakorlati egyszerűsítés alkalmazását)

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

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a következő, az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai kerültek közzétételre hatályba lépés nélkül:

- IFRS 3 “Üzleti kombinációk”; IAS 16 “Ingatlanok, gépek és berendezések”; IAS 37 “Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standardok módosításai – Éves fejlesztések (hatályba lép 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard, beleértve az IFRS 17 standard módosításait (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai – A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek osztályozása (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS Practice Statement 2: A számviteli politikák közzététele. (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

- IAS 8 „Számvetési politikák, a számvetési becslések változásai és hibák”: Számvetési becslésben bekövetkező változások. (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 12 „Jövedelemadók”: Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A Társaság nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Társaság úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések

Az EU által elfogadott IFRS-ek jelenleg nem különböznek jelentősen a Nemzetközi Számvetési Standard Testület (IASB) által elfogadott rendelektől, kivéve az alábbi új standardokat, a meglévő standardok módosításait és új értelmezéseket, amelyeket az EU-ban még nem fogadtak be a pénzügyi kimutatások közzétételének napjával:

- IFRS 10” Konszolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban).

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Társaság pénzügyi kimutatásait.

V. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

A. Folytatódó tevékenységek eredménye

1. Árbevétel

A NEO Property Services Zrt. és az Elitur Invest Zrt. 2021.02.26-án váltak a Csoport tagjaivá. A hozzájuk kapcsolódó eredmény tételek az akvizíció időpontjától szerepelnek a konszolidált adatok között.

A Csoport fő tevékenysége 2021. évben az ingatlan üzemeltetés volt.

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Ingatlan üzemeltetés	22 009 785	-
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	122 778	111 579
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	70 300
Egyéb bevételek	5 365	1 061
Összesen	22 137 928	182 940

A megelőző években az ingatlan bérbeadás bevétele volt a legnagyobb tétel az árbevételen belül. Az új leányvállalatok csoportba kerülésével, nagyságrenddel nőtt az árbevétel és bővült a nyújtott szolgáltatások köre.

A NEO Property Services Zrt. komplex ingatlan üzemeltetési szolgáltatásának köszönhetően 22 009 785 eFt-al nőtt a Csoport árbevétele.

Az egyéb tételek között a továbbszámlázás-, és az áruértékesítés árbevétele kerül bemutatásra.

2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások

A közvetlen ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek felmerülésükkor kétséget kizárólag hozzárendelhetőek az árbevételt képző elemhez.

A közvetlen ráfordítások összege a Csoportba került új leányvállalatok – elsősorban a NEO Property Services Zrt. belépése miatt növekedett meg.

A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Anyagköltségek	(136 737)	(4 370)
Vállalkozási tevékenység költségei	(7 583 976)	-
Üzemanyag	(93 848)	-
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(1 148 416)	(6 557)
Fűtés, klíma berendezések	(172 413)	-
Hulladékszállítás	(36 506)	(1 151)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Személyi jellegű ráfordítások	(3 092 460)	-
Karbantartási díjak	(2 123 156)	(1 264)
Üzemeltetési költségek	(1 272 105)	(18 315)
Takarítás	(1 789 463)	-
Költöztetés	(12 253)	-
Lift, épületgépészet	(37 995)	-
Szállítás	(139 592)	-
Bérleti díj	(87 779)	-
Parkolás	(8 752)	-
Eszközkezelés	(2 173)	-
Egészségügyi szolgáltatás	(10 097)	-
Hatósági díjak	(3 475)	-
Tűzvédelem, munkavédelem	(113 772)	-
Utazási és szállásköltségek	(6 279)	-
Informatikai szolgáltatás	(40 765)	-
Vagyon védelem	(1 322 264)	(1 057)
Reklám költségek	(355)	-
Egyéb költségek	(3 795)	-
Egyéb szolgáltatás	(200 676)	-
Értékcsökkenési leírás	(627 070)	(96 956)
Értékesített ingatlan könyv szerinti értéke	-	(61 516)
Összesen	(20 066 173)	(191 186)

Az előző időszakban a Csoport tevékenysége jelentősen eltért a tárgyidőszaki jellemzőktől. Ezért az előző időszakban alkalmazott prezentálási módszertant a Csoport megváltoztatta – a főösszeg változatlanul hagyása mellett.

A korábban alkalmazott prezentálás és az idej prezentálás összevetése:

2020 évi közvetlen költségek a közzétett beszámoló szerint:	(208 605)
Továbbszámlázott költségek átsorolása az árbevételbe:	6 886
Aquaphor Zrt. költségeinek átsorolása a megszűnt tevékenység kategóriába, összehasonlíthatóság végett:	1 261
AKKO Zrt. Bérköltségének átsorolása az adminisztratív ráfordítások közé:	12 227
VÁR-Logisztika Zrt. értékcsökkenési leírás javítása:	2 390
4 Stripe Zrt. értékcsökkenési leírás javítása:	(5 345)
2020 évi korrigált közvetlen költség:	(191 186)

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások

Az adminisztratív ráfordítások sor a vállalkozás irányítási és adminisztrációs tevékenységével összefüggő ráfordításait tartalmazza. A költségek növekedése a NEO Property Services Zrt. Csoportba kerülése miatt történt, amelyre 2021.02.26-án került sor.

Adminisztratív ráfordítások:

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Bérleti díjak	(24 644)	(7 706)
Biztosítási díj	(29 679)	(912)
Egészségügyi szolgáltatás	(1 253)	-
Egyéb anyag	(1 216)	-
Egyéb igénybevett szolgáltatás	(16 546)	-
Egyéb költségek	(165)	(840)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(676)	-
Hatósági díjak, illetékek	(10 370)	(7 185)
Informatikai szolgáltatás	(33 471)	(1 087)
Ügyvédi, jogi költség	(30 485)	(7 905)
Környezetvédelem	(2 324)	-
Munkavédelem, tűzvédelem	(349)	-
Nyomtatvány irodaszer	(1 231)	-
Oktatási költség	(9 034)	-
Parkolás	(4 135)	-
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(29 450)	(1 402)
Postaköltség	(3 622)	-
Szaklap, szakkönyv	(471)	-
Szállítási díjak	(17 521)	(34)
Személyi jellegű ráfordítások	(461 653)	(12 227)
Számviteli szolgáltatás, audit	(40 380)	(11 942)
Utazási és kiküldetési költségek	(757)	-
Üzemanyag	(8 039)	-
Vagyongvédelem	(4 993)	-
Karbantartás	(951)	-
Összesen	(733 415)	(51 240)

2021-ben 461 653 eFt bérköltség elszámolására került sor csoport szinten. A csoport átlagos állományi létszáma: 499 fő, ebből a NEO Property Services Zrt.-nél foglalkoztatott: 496 fő.

A jelentős adminisztratív ráfordítást növekedést, a NEO Property Zrt. csoportba kerülése indukálja.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az értékesítési ráfordítások az értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat tartalmazzák.

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	(8 126)	(6 726)
Kommunikációs és marketing költségek	(27 069)	(4 071)
Összesen	(35 195)	(10 797)

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Adminisztratív ráfordítások	(733 415)	(51 240)
Értékesítési ráfordítások	(35 195)	(10 797)
Összesen	(768 610)	(62 037)

A 2020. évi adminisztratív és értékesítési ráfordítások közül a kivezetett leányvállalathoz kapcsolódó egyenlegek átsorolásra kerültek a megszűnt tevékenység eredményébe.

4. Egyéb bevételek és ráfordítások

Az egyéb bevételek és ráfordítások olyan tételek, amely a fő tevékenységhez nem kapcsolhatóak, de az eredményt befolyásolják.

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Alapítványi befizetés, adományok	(7 332)	-
Bírság, kötbér, késedelmi kamat nettó értéke	547	(88)
Építményadó, telekadó	(13 599)	(13 590)
Tárgyi eszköz értékesítés, selejtezés	(27)	-
Francia helyiadó	(238)	(2 449)
Társasági adó előző évi módosításai	(4 183)	(356)
Egyéb adó	(26 393)	-
Dolgozói térítések	5 480	-
Céltartalék képzés/felhasználás	(176 326)	-
Elengedett követelés, kötelezettség	(18 469)	-
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	(1 966)	-
Követelések értékvesztése és visszaírása	67 784	-
Különféle egyéb tételek	2 564	(447)
Összesen (előjelhelyes)	(172 158)	(16 930)

A 2020. évi egyéb bevételek és ráfordítások, az összehasonlíthatóság miatt korrigáltak az értékesített leányvállalat adataival.

5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Kapott kamatok	197	7 453
Fizetendő kamatok	(267 582)	(5 587)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése	5 669	83 080
Várható hitelezési veszteség (ECL) és visszaírása	7 321	(4 512)
Sconto	3 078	-
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(1 957)	-
Összesen (előjelhelyes)	(253 274)	80 433

A pénzügyi ráfordítások növekedéséhez az Anyavállalat által felvett banki hitel fizetett hitelkamata miatt nőtt jelentősen (267 582 eFt).

A 2020. évi pénzügyi bevételei és ráfordításai közül a kivezetett leányvállalathoz kapcsolódó egyenlegek átsorolásra kerültek a megszűnt tevékenység eredményébe.

6. Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény

A Csoport az Aquaphor Zrt-ben lévő 100 %-os részesedését 7 161 eFt nyereséggel értékesítette. A részesedés ellenértékeként 746 988 db anyavállalati saját részvény került vissza a Csoporthoz. A bázis időszakban (2020-ban) az ALQ69 Zrt. értékesítése történt 59 972 eFt nyereséggel.

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Eladási ár	148 550	890 000
Kivezetett nettó eszköz	(107 515)	(41 107)
Kivezetett goodwill	-	(802 309)
Tulajdonosi tranzakció	(33 874)	-
Nem kontrolláló érdekeltség kivezetése	-	13 388
Összesen (előjelhelyes)	7 161	59 972

7. Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Társasági adó	(187 921)	(11 893)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	21 915	11 689
Helyi iparűzési adó	(133 605)	(3 712)
Összesen (előjelhelyes)	(299 611)	(3 915)

A jövedelemadó ráfordítások között prezentálja a Csoport a társasági adót és az iparűzési adót.

A társasági adó mértéke az év során 9%. A 187 921 e Ft társasági adóteher jelentős része: 179 060 eFt a NEO Property Services Zrt. könyveiben található.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az iparűzési adó 2 %, azonban a kormány által elfogadott 639/2020 (XII.22.) Korm. rendelet, a COVID-19 járvány által okozott gazdasági nehézségek enyhítésére, lehetővé teszi a KKV-k számára 1 %-os helyi iparűzési adó fizetését 2021-ben. A kedvezményes adóteher fizetésére a Moon Facility Zrt., a 4 Stripe Zrt. és a VÁR-Logisztika Zrt. jogosult a Csoport tagjai közül.

A Csoport tagjait az adóhatóságok rendszeresen ellenőrzik. Mivel az egyes tranzakciókra vonatkozó adószabályok értelmezésében vita lehet, a pénzügyi kimutatásokban szereplő adóegyenlegeket a későbbiekben az adóhatóság eljárásában megváltoztathatja.

B. Megszűnt tevékenységek eredménye

Az IFRS 5 – Értékesítésre tartott befektetett eszközök és megszűnt tevékenységek Standard alapján az Anyavállalat megszűnt tevékenységek csoportjába sorolta a leányvállalatait.

A megszűnt tevékenység egy vállalkozás olyan része, amelyet már elidegenítettek, vagy értékesítésre tartottá minősítettek, és

- amely a tevékenység elkülönült üzletágát, vagy földrajzi területét testesíti meg, vagy része egy elidegenítésre irányuló tervnek, vagy
- továbbértékesítési céllal, megszerzett leányvállalat

A Csoport megszűnt tevékenységből származó teljes átfogó eredménye a következő:

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Árbevétel	-	30 999
Közvetlen ráfordítások	(532)	(11 817)
Bruttó eredmény	(532)	19 182
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(37)	(1 195)
Egyéb ráfordítások, nettó	-	(868)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	-	(13 170)
Adózás előtti eredmény	(569)	3 949
Jövedelemadó ráfordítás	-	(904)
Megszűnt tevékenységek adózott eredménye	(569)	3 045
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)	-	-
Megszűnt tevékenységek teljes átfogó eredménye	(569)	3 045
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből (HUF-ban)	(0,02)	0,09
Hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből (HUF-ban)	(0,02)	0,09

E tevékenységekhez kapcsolódó eredményt a továbbiakban részletezzük.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Árbevétel megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Ingtatlan bérbeadásából származó bevétel	-	30 999
Összesen	-	30 999

Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Rezsi költség	(215)	(905)
Karbantartási díjak	-	(16)
Értékcsökkenés	-	(9 889)
Vagyonbiztosítás	(317)	(114)
Hulladékszállítás	-	(94)
Parkoló bérlet	-	(800)
Összesen	(532)	(11 818)

Adminisztratív ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Könyvviteli szolgáltatások	-	(490)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(32)	(652)
Hatósági díjak, illetékek	(5)	(5)
Egyéb költségek	-	(19)
Összesen	(37)	(1 167)

Értékesítési ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Kommunikációs és marketing költségek	-	(28)
Összesen	-	(28)

Egyéb bevételek és ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	-	(1)
Építményadó, telekadó	-	(867)
Összesen (előjelhelyes)	-	(868)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Pénzügyi bevételek és ráfordítások megszünt tevékenységekből

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Egyéb fizetendő kamatok	-	(1 363)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése	-	(11 806)
Összesen (előjelhelyes)	-	(13 170)

Jövedelemadó ráfordítások megszünt tevékenységekből

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Társasági adó	-	(301)
Helyi iparűzési adó	-	(603)
Összesen (előjelhelyes)	-	(904)

VI. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

8. Vevőkapcsolatok értéke

A NEO Property Zrt. bekerülésekor a Csoport – az IFRS 3 szabályainak megfelelően – azonosította a korábban meg nem jelenített immateriális eszközöket és azokat a keletkezett eredeti különbözetből leválasztotta. Ennek kapcsán azonosította a Csoport a vevőkapcsolatokat, amely értékét a Csoport külső szakértő bevonásával állapította meg, azok pénztermelő képességéből levezetve.

Vevőkapcsolatok értéke	
Bruttó érték	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	12 794 000
Vásárlás	-
Egyenleg 2021.12.31-én	12 794 000
Értékcsökkenés	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(490 729)
Egyenleg 2021.12.31-én	(490 729)
Nettó érték	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Egyenleg 2021.12.31-én	12 303 271

9. Goodwill, negatív goodwill

A goodwill értéke növekedett a 2021.02.26-i akvizíciók hatására:

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Nyitás	265 735	1 068 044
Goodwill NEO Property operáción	5 379 619	
Goodwill kivezetése leányvállalat értékesítése miatt	-	(802 309)
Összesen	5 645 354	265 735

Az Anyavállalat a NEO Property Services Zrt. 51 %-át az Elitur Invest Zrt-n keresztül birtokolja.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A vételár kiegyenlítése az AKKO Invest Nyrt. által a részesedésekért adott készpénzzel történik. Az akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, ezért 4 830 000 eFt kötelezettsége keletkezett a Csoportnak.

A goodwill értéke - az egyes leányvállalatokhoz kapcsolódóan a mérlegfordulónapon a következő:

Megnevezés	Neo Property Zrt. és ELITUR Zrt.	A PLUS INVEST Zrt.
Vételár	24 711 218	279 000
Az akvizíciókor átvett nettó eszközök értéke	7 689 058	13 265
Az akvizíció során azonosított eszköz értéke	12 794 000	265 735
Halasztott adó hatás	(1 151 460)	-
Nettó eszközök összesen	19 331 598	13 265
Goodwill 2021.12.31	5 379 619	265 735

A NEO Property Zrt. és az ELITUR Invest Zrt. akvizícióját összefüggő ügyletként kezelte a Csoport, mivel a két cég akvizíciójának az indoka a NEO Property Zrt-ben lévő tevékenység akvizíciója volt.

Az új befektetések nettó eszközértéke tartalmazza a NEO Property Services Zrt. vevői szerződésállományát (vevőkapcsolatok értéke), amelyet immateriális eszközként azonosított és tart nyilván a Csoport. Ennek értéke az akvizíciókor: 12 794 000 eFt.

10. Használati jogi eszközök (ROU)

A használati jogi eszközök között a bérelt személygépkocsi állománnyal, valamint irodahelyiségek bérleti jogával kapcsolatos használati jogi eszközöket (ROU) és a hozzájuk kapcsolódó értékcsökkenési leírást jeleníti meg a csoport.

A használati joghoz kötődő kötelezettségeket az IFRS 16 szabályai szerint lízingkötelezettségként tartja nyilván. Az eszközök a NEO Property Zrt. megvásárlásával kerültek a Csoportba.

A Használati jogi eszközök nettó értéke 2021.12.31-én a következő:

Bruttó érték	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2020.12.31-én	-	-	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	243 019	323 719	566 738
Új szerződéskötés	176 806	11 814	188 620
Egyenleg 2021.12.31-n	419 825	335 533	755 358
Értékcsökkenés	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2020.12.31-én	-	-	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	(123 696)	(112 332)	(236 028)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(39 712)	(47 643)	(87 355)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Egyenleg 2021.12.31-n	(163 408)	(159 975)	(323 383)
Nettó érték 2021.12.31-n	256 417	175 558	431 975

Lízing kötelezettségek

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Éven belül esedékes lízingtartozás	136 034	78 696	214 730
Éven túl, öt éven belül esedékes lízingtartozás	126 305	102 223	228 528
Öt éven túl esedékes lízingtartozás	-	-	-
Összesen	262 339	180 919	443 258
Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Nyitólízingkötelezettség összesen	-	-	-
Akvizíciókori lízingkötelezettség	123 411	221 842	345 253
Évközi szerződéskötés	245 536	11 815	257 351
Lízingdíj fizetése	(106 608)	(52 738)	(159 346)
Fennálló lízingkötelezettség félév végén	262 339	180 919	443 258

11. Egyéb Immateriális eszközök

A másol ki nem emelt immateriális eszközök a NEO Property Services Zrt. megvásárlásával kerültek a csoport tulajdonába. Licencekből, valamint vásárolt- és saját fejlesztésű szoftverekből tevődik össze

Bruttó érték	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	297 447
Vásárlás	13 662
Egyenleg 2021.12.31-én	311 109
Értékcsökkenés	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	(268 344)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(13 278)
Egyenleg 2021.12.31-én	(281 621)
Nettó érték	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Egyenleg 2021.12.31-én	29 488

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

12. Befektetési célú ingatlanok

A Csoport ingatlanjaira vonatkozó adatok 2021. december 31-én a következők:

Bruttó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2020.12.31-én	2 393 948	2 334 132	4 728 079
Bővítés	-	-	-
Értékesítés	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-	50 697	50 697
Leányvállalat értékesítése miatti állomány csökkenés	-	(260 459)	(260 459)
Beruházási érték korrekciója	-	(41 198)	(41 198)
Egyenleg 2021.12.31-én	2 393 948	2 083 172	4 477 119
Értékcsökkenés	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2020.12.31-én	(181 417)	(9 403)	(190 819)
Értékesítés miatti kivezetés	-	-	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	-	-	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(76 605)	(6 238)	(82 844)
Leányvállalat értékesítése miatti állomány csökkenés	-	-	-
Egyenleg 2021.12.31-én	(258 023)	(15 642)	(273 663)
Nettó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2020.12.31-én	2 212 531	2 324 729	4 537 260
Egyenleg 2021.12.31-én	2 135 925	2 067 530	4 203 456

A befektetési célú ingatlanokat a bekerülési érték modell szerint értékeli a csoport. Az ingatlanok értékcsökkenési leírására a számviteli politika összefoglalójában ismertetett módon került sor.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport az alábbi ingatlanokkal rendelkezik:

Ingatlan tulajdonosa	Ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Telek nagysága (m ²)	Felépítmény nagysága(m ²)	Hasznosítás állapota
AKKO Invest Nyrt.	1133 Budapest, Kárpát utca 50. fszt.	lakóingatlan	-	121	Bérbeadva
MOON Facility Zrt.	5000 Szolnok, Kombájn utca	ipari ingatlan	48 627	3 330	Bérbeadva
Vár-Logisztika Zrt.	8800 Nagykanizsa, Vár utca 12.	ipari ingatlan	8 223	2 064	Bérbeadva
ALQ SAS	18 Avenue, Louis Gallet, Juan-Les-Pins, Antibes, Franciaország	lakóingatlan	-	1 185	Felújítás alatt
4Stripe Zrt.	2040 Budaörs, Kinizsi 4-6	ipari ingatlan	3 932	3 904	Bérbeadva
A PLUS INVEST Zrt.	1121 Budapest, Eötvös út 31	lakóingatlan	2 269	438	Felújítás alatt

Az ingatlanok nettó értékét 2021.12.31-én az alábbi táblázat szemlélteti:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték, eFt
Kárpát utcai iroda	98 800	-	(6 090)	92 710
Szolnoki ipari ingatlan	587 400	-	(59 625)	527 775
Nagykanizsai ipari ingatlan	418 872	-	(104 142)	314 730
Cyrano Hotel, Franciaország	1 796 133	-	-	1 796 133
Budaörsi ipai ingatlan	1 387 674	-	(94 255)	1 293 419
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188 240	-	(9 551)	178 688
Összesen	4 477 119	-	273 663	4 203 456

Előző évben az ingatlanok nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték, eFt
Kárpát utcai iroda	98 800	-	(3 628)	95 172
Szolnoki ipari ingatlan	418 872	-	(81 858)	337 014
Nagykanizsai ipari ingatlan	587 400	-	(38 296)	549 104
Cyrano Hotel, Franciaország	1 786 634	-	-	1 786 634
Budaörsi ipai ingatlan	1 389 934	-	(63 521)	1 326 413
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188 240	-	(5 776)	182 464
Zamárdi üdülő	260 459	-	-	260 459
Összesen	4 730 339	-	193 079	4 537 260

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az Aquaphor Zrt. értékesítésével a Zamárdi ingatlan kikerült a Csoport tulajdonából. További értékváltozást a halmozott értékcsökkenési leírás, valamint a Cyrano Hotel EUR-ban kimutatott értékének forintra átváltása okozott.

Az ingatlanok valós értékére tett becslés a fordulónapon:

Megnevezés	Valós érték becslése 2021. 12. 31., eFt
Kárpát utcai lakás	101 800
Szolnoki ipari ingatlan	593 000
Nagykanizsai ipari ingatlan	394 000
Cyrano Hotel, Franciaország	1 645 740
Budaörsi ipari ingatlan	1 553 000
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	654 800
Összesen	4 942 340

Az eszközök valós értékét ingatlanszakértő állapította meg 2021 során, az ingatlanszakértők releváns képesítéssel rendelkeztek. Az eszközök hasznosítása – részben – operatív lízing útján történik.

A bérleti szerződések határozatlan időtartamúak, rövid felmondási idővel.

13. Ingatlanok

Az eszközök a NEO Property Services Zrt. megvásárlásával kerültek a Csoport tulajdonába. Az ingatlanok között bérelt ingatlanon végzett és aktivált átalakításokat, felújításokat, valamint saját használatú irodakonténereket tart nyilván a csoport.

Bruttó érték	eFt
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	70 359
Vásárlás	20 765
Csökkenés	(15 000)
Egyenleg 2021.12.31-én	76 124
Értékcsökkenés	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Akvizíciókori csoportba kerülés	(39 805)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(5 479)
Egyenleg 2021.12.31-én	(45 284)
Nettó érték	
Egyenleg 2020.12.31-én	-
Egyenleg 2021.12.31-én	30 840

14. Gépek, felszerelések, berendezések

A gépek, felszerelések, berendezések adatai 2021.12.31-re vonatkozóan az alábbiak:

Bruttó érték	eFt
Egyenleg 2020.12.31-én	1 317
Akvizíciókori csoportba kerülés	529 885
Vásárlás	38 255
Csökkenés	(826)
Egyenleg 2021.12.31-én	568 631
Értékcsökkenés	
Egyenleg 2020.12.31-én	(919)
Akvizíciókori csoportba kerülés	(470 618)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	165
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(31 910)
Egyenleg 2021.12.31-én	(503 282)
Nettó érték	
Egyenleg 2020.12.31-én	398
Egyenleg 2021.12.31-én	65 349

Az egyes eszközök értékcsökkenési leírására a számviteli politika összefoglalásában ismertetett módon kerül sor.

15. Vevőkövetelések

A Csoport a vevőkövetelések között a vevőktől a szokásos üzletmenet során eladott árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járó, forgalmi adóval növelt ki nem egyenlített ellenértéket tartja nyilván.

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	7 620 959	6 660
Várható hitelezési veszteség	(10 456)	-
Összesen	7 610 503	6 660

16. Követelések egyéb vállalkozással szemben

A Csoport 2021. évben nem rendelkezett egyéb vállalkozással. Az AGY96 AG felé a követelés kiegyenlítésre került.

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
AGY69 AG	-	1 671 630
Várható hitelezési veszteség (ECL)	-	(7 522)
Összesen		1 664 108

17. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

A Csoport a következő a fordulónapon a következő egyéb követelésekkel és időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Egyéb nem nyereségadó követelések	61 301	47 253
Adott előlegek	353 752	727
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	848 031	514
Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	22 897	257
Túlfizetett szállítók	-	2 321
Adott óvadék	7 932	-
Adott kaució	1 840	-
Teljesítési és garanciális biztosítékok	34 650	-
Összesen	1 330 403	51 072

Egyéb nem nyereségadó követelések közé 2021. évben az áfa adónemből származó követelést sorolta a Csoport. Az előlegek a szállítóknak és a munkavállalóknak későbbi elszámolásra adott előlegekből állnak. A szállítóknak 347 459 eFt adott előleget tart nyilván a Csoport. A bevétel elhatárolások között a 2021 évre járó, de még ki nem számlázott árbevételek összege szerepel, amely főként az ingatlanüzemeltetési üzletágból fakad. Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása soron jeleníti meg a Csoport a 2021 évben keletkezett olyan eredményt terhelő költségeket, ráfordításokat, melyek részben a mérlegfordulónapot követő évet terhelik. Az óvadékok, kauciók, biztosítékok a komplex ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódnak.

18. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek tartalma a következő:

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Bankszámlák	1 320 909	70 379
Pénztár	3 484	711
Brókereknél lévő pénzsámlák	130	165
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(197)	3
Összesen	1 324 326	71 258

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A pénzeszköz egyenértékeseikkel a Csoport nem rendelkezik. A bankszámlákra kapott kamat mértéke 0-1% közötti. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos.

19. Jegyzett tőke

A jegyzett tőke az anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét tartalmazza.

Az alaptőke felemeléséről az Igazgatótanács előterjesztése alapján a Közgyűlés határoz. A Közgyűlés határozatára abban az esetben nincs szükség, ha az alaptőke felemelése a Közgyűlés határozatába foglalt felhatalmazás alapján Igazgatótanácsi jogkörben történik. Az alaptőke leszállításának a Közgyűlés határozata alapján van helye.

A jegyzett tőke 2021.12.31-én 833 880 000 Ft volt.

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	833 880	833 880
Változás év közben	-	-
Összesen	833 880	833 880

Az anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2021. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db	2020. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
Összesen	33 355 200	33 355 200

A Csoport nem vonja le a saját részvényeinek névértékét a mérlegben a jegyzett tőke értékéből.

A saját részvényeket ez a pozíció tartalmazza:

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Részvények névértéke összesen	833 880	833 880
Ebből saját részvény (névértéken)	23 425	4 750
Forgalomban lévő törzsrészvények névértéke	810 455	829 130

20. Árszió

Az árszió az anyavállalati részvényekért fizetett többletértéket, valamint a saját részvény értékesítése során elért eredményt tartalmazza.

21. Saját részvények

A saját részvények darabszáma és értéke a következők szerint alakul.

Megnevezés	2021.12.31 (db)	2020.12.31 (db)
Nyitó érték	190 000	-
Tőzsdei forgalomban értékesített saját részvény darabszáma	-	-
Tárgyi eszköz ellenértékeként elfogadott saját részvény	746 988	190 000
Részvények alakulása (db)	936 988	190 000

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Nyitó érték	(70 300)	-
Tőzsdei forgalomban értékesített saját részvény	(310 000)	-
Tárgyi eszköz ellenértékeként elfogadott saját részvény	-	(70 300)
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken (előjelhelyesen)	(380 300)	(70 300)

A táblázatban szereplő előjelek a saját tőke szempontjából értendőek.

22. Tulajdonosi tranzakciók

A tulajdonosi tranzakciók mérlegsoron a kisebbségi érdekeltségek megszerzésekor a saját tőkében keletkezett értéket mutatja ki a Csoport. A különbség a megszerzett részesedésekért adott ellenérték piaci értéke és a könyvekben kimutatott nem kontrolláló érdekeltség értéke közötti összeg.

A tulajdonosi tranzakciók összege az Aquaphor Zrt. értékesítése okán kivezetett 33 874 eFt-tal csökkent.

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Nyitó érték	(240 514)	82 017
A 4 Stripe Zrt. - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésekor keletkezett különbség - 2020.01.10	-	(242 789)
A Plus Invest Zrt. - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésekor keletkezett különbség - 2020.01.13	-	(45 868)
Az Aquaphor Zrt. - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésekor keletkezett különbség - 2020.05.26	-	(33 874)
Az Aquaphor Zrt. - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésén keletkezett különbség kivezetése értékesítéskor - 2021.05.19	33 874	-
Összesen	(206 640)	(240 514)

23. Halmazott átváltási különbözet

A francia leányvállalat funkcionális pénzneme az euró. A leányvállalat pénzügyi kimutatásait ezért forintra kellett váltani. Az átváltás során az eszközöket és kötelezettségeket a záró euró árfolyamon, az eredmény tételeit az átlagos árfolyamon, míg a saját tőke elemeit historikus árfolyamon kell átváltani azzal, hogy az akvizíció napi tőke egyenleget az akvizíció napi árfolyamon kell majd tartani.

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Eszközök záró árfolyamon	931 689	917 309
Kötelezettségek záró árfolyamon	979 930	950 583
Saját tőke historikus árfolyamon	(40 593)	(26 752)
Különbözet	(7 648)	(6 522)

24. Hitelek miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak)

Az alábbi hitel kötelezettséggel rendelkezik a Csoport:

Adós	Lejárat	Kamat	2021.12.31	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31	2,5%	11 528 970	681 527	2 900 387	7 947 056
VÁR-Logisztika Zrt.	2024.12.16	2,5%	56 159	20 283	35 876	-
4 Stripe Zrt.	2032.02.29	1,9%	461 859	44 225	170 591	247 043
Összesen			12 046 988	746 035	3 106 854	8 194 099

A Vár-Logisztika Zrt. 2018.07.03-án kötött beruházási hitelszerződést az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet „f.a.” -val. A hitelszerződést a Takarékbank Zrt. vette át, így a törlesztés is a jogutód pénzintézet részére történő teljesítéssel történik.

A 4 Stripe Zrt. részére 1.250.000, - EUR összegű hitelt 2020.03.05-én folyósított az Oberbank AG.

Magyarország kormánya a 2020.03.18-án hozott 47/2020. számú - a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló rendeletében - a hitel- és kölcsönszerződésből eredő tőke- kamat, illetve díjfizetési kötelezettségek fizetési moratóriumáról döntött. Ennek értelmében, mindkét hitel törlesztése szünetelt 2021. október 31-ig, amikor is az 536/2021.(IX.15.) Kormány rendelet értelmében vissza kellett térni a törlesztési részletek és kamatok fizetéséhez.

Az Anyavállalat részére 2021.02.26-án 12 milliárd forint hitelt folyósított az OTP Bank Nyrt.

A banki hiteleknél a könyv szerinti érték lényegében megegyezik a valós értékkel.

A hitel állományának változását az alábbi táblázat mutatja be:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek
Nyitó	462 246	54 311
Hitelfelvétel az év folyamán	12 000 000	-
Tőketörlesztés	(471 030)	-
Kamat fizetés 2021. év	(253 840)	-
Átsorolás lejárat miatt	(691 724)	691 724
Kötelezettség módosítása	-	-
Év végi átértékelés	1 461	-
Záró	11 300 953	746 035

A banki hitelek mellett a társaság egyéb vállalkozótól kapott kölcsönrel is rendelkezik. Az Elitur Invest Zrt. korábbi anyavállalatától, a WING Zrt-től hosszú lejáratú kölcsönt kapott a 2019-es év folyamán. A kölcsön lejáratára 2024.12.31, a kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat 2 %-kal növelt értéke.

Megnevezés	2021. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsön	272 207
Összesen	272 207

25. Céltartalékok

A céltartalékok az újonnan Csoportba kerülő leányvállalat, a NEO Property Services Zrt. könyveiben találhatóak. Az alábbi táblázatban mutatjuk be a jogcímetek és változásokat a 2021.12.31-es állapotnak megfelelően.

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	212 876	-
Garanciális kötelezettségek	74 855	-
Végkielégítés	2 042	-
Peres ügyek	1 500	-
Összesen	291 273	-

A kötbér, kárigény miatti és a garanciális céltartalék az ingatlanüzemeltetés üzletág tevékenységéből fakad és nagyságrendje a normál üzletmenetnek megfelel.

Folyamatban lévő peres ügyekre való tekintettel 1 500 eFt céltartalékot tart nyilván a leányvállalat. A felperes, magánszemély és foglalkozás körében elkövetett gondatlan veszélyeztetés miatt sérelmi díjra és tartáspótló járadékra tart igényt. A megítélt kártérítést és a perköltséget is kifizette már a biztosító, de még 1 500 eFt eljárás illeték és állam által előlegezett költség felmerülése várható.

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Céltartalékok állományváltozása

Megnevezés	2021.02.26 (akvizíció)	Képzés	Feloldás	2021.12.31
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	80 071	169 196	(36 391)	212 876
Garanciális kötelezettségek	0	74 855	-	74 855
Végkielégítés	14 575	2 042	(14 575)	2 042
Peres ügyek	20 300	0	(18 800)	1 500
Összesen	114 946	246 093	(69 766)	291 273

26. Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Halasztott adó eszközök	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	1 578 587	449 045
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	1 578 587	449 045

A tárgyévi és az előző évi halasztott adó pozíciók felvétele is 9%-os adókulcs alkalmazásával történt.

A halasztott adó levezetése a következő:

2021. december 31.	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Immateriális eszközök	12 332 759	29 488	12 303 271
Befektetési célú ingatlanok	4 203 456	2 136 294	2 067 162
Ingatlanok	30 840	30 840	-
Gépek, felszerelések, berendezések	65 349	65 349	-
Goodwill	5 645 354	5 645 354	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	1 330 404	1 330 404	-
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	1 324 326	1 324 326	-
Hosszú lejáratú banki hitelek	11 300 953	11 300 953	-
Rövid lejáratú hitelek	746 035	746 035	-
Céltartalék képzés	-	-	176 326
Követelésekre elszámolt értékvesztés	-	-	(67 784)
Szállítói tartozások	3 474 740	3 474 740	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	8 903 837	8 903 837	-
Nyereségadó kötelezettségek	53 906	53 906	-
Fejlesztési tartalék	-	(3 060 908)	3 060 908
	49 411 959	31 980 618	17 539 883
Levonható különbözet összesen			-
Adóköteles különbözet összesen			17 539 883
Halasztott adó követelés összesen			
Halasztott adó kötelezettség összesen			1 578 587

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A 2021 évre számított halasztott adó jelentős részét az immateriális javaknál azonosított hosszú lejáratú vevőlista állományba vétele okozza. A halasztott adó egyenlegek nettósításra kerültek, ahol azok egy adózási egységnél keletkeztek.

27. Akvizíció halasztott vételára

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Részesedések vásárlásával kapcsolatos egyéb kötelezettség	4 830 000	-
Összesen	4 830 000	-

A 2021-ben végbement akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, emiatt 4 830 000 eFt hosszú lejáratú kötelezettsége áll fenn a Csoportnak az Eladóval szemben. A vételár nem diszkontált értéken került megjelenítésre.

28. Szállítói tartozások

A szállítói tartozások között kizárólag rövid időtávon belül lejáró tételek szerepelnek, amelyek nem diszkontált értéken kerültek megjelenítésre. Az egyenleg valós értéke és könyv szerinti értéke közel azonos.

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Szállítókkal szembeni tartozások	3 474 740	2 403
Összesen	3 474 740	2 403

A Csoport legnagyobb szállítói egyenlegei az üzleti év végével:

Partner neve	Egyenleg 2021.12.31-én
IL-GENERÁL '86 Építőipari Kft.	362 570
Wini Security Kft.	321 019
OMS 24 Zrt.	186 371
STYLO ÉpGép Kft.	175 171
ALTEO Energiakereskedő Zrt.	119 285
REÁL-BÉR Építőipari Kft.	110 769
NOEL-BAU Ép.ip.Ker. és Szolg. Kft.	105 014
Terno Buda Kft.	88 830

29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások

Ez a pozíció tartalmazza azokat a kötelezettségeket, amelyek nem szállítókhöz vagy hitelekhez kapcsolódnak. Ezek többnyire nyereségadón kívüli adóegyenlegeket, bérrel kapcsolatos

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

kötelezettségeket, passzív időbeli elhatárolásokat tartalmaznak. A tételek nem diszkontált értéken szerepelnek, a tételek valós értéke megegyezik a könyv szerint értékükkel.

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Adóegyenlegek	632 281	2 223
Bérrel kapcsolatos tételek	433 361	-
Bírság, önellenőrzési, késedelmi pótlék	12	12
Költségek passzív időbeli elhatárolása	2 306 065	2 495
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	38 276	-
Vevőtől kapott előleg	623 247	-
Kapott kaució	17 262	17 218
NAV illeték	0	3 800
Egyéb tételek	23 335	-
Összesen	4 073 839	25 748

Az időbeli elhatárolás és béregyenleg a NEO Property Zrt. belépésével adódott.

30. Nyereségadó kötelezettség

A nyereségadó kötelezettség soron a Csoport a társasági adónemen keletkezett kötelezettségét tartja nyilván, valamint iparűzési adófizetési kötelezettségét.

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Társasági adó adónemből származó kötelezettség	46 091	3 477
Iparűzési adó adónemből származó kötelezettség	7 815	(512)
Összesen	53 906	2 965

31. Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA

Tulajdonosi részarányok 2021. december 31-én részvénytípusok szerint:

Megnevezés	Részvények száma 2021.12.31	Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény 2021.12.31
Törzsrészvény	33 355 200	585 263 382
Összesen	33 355 200	585 263 382

Az Aquaphor Zrt. értékesítése miatt a 2021-es adatokat folytatódó és megszűnt tevékenységekre bontotta a Csoport.

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
A Csoport részvényeseire jutó eredmény folytatódó tevékenységekből	585 263	49 277
Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény fix osztalék levonása után	585 263	50 888
Törzsrészvényekre jutó éves eredmény	585 263	50 888
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	32 702 681	33 349 955
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből (HUF-ban)	17,90	1,53
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	585 263	50 888
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	32 702 681	33 349 955
Hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből (HUF-ban)	17,90	1,53

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
A Csoport részvényeseire jutó éves eredmény megszűnt tevékenységekre (eHUF)	(569)	3 045
Törzsrészvényesekre jutó éves eredmény	(569)	3 045
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	32 702 681	33 349 955
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből (HUF-ban)	(0,02)	0,09

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Hígítás esetén a törzsrésztvényesekre jutó anyavállalati eredmény	(569)	3 045
Hígított törzsrésztvények súlyozott számtani átlaga	32 702 681	33 349 955
Hígított egy részvényre jutó eredmény megszünt tevékenységekből (HUF-ban)	(0,02)	0,09

EBITDA

A Csoport úgy döntött, hogy az iparági gyakorlat szerint közzéteszi az EBITDA mutatót is, ami nem IFRS-ben definiált mérőszám. A mérőszám számítását a számviteli politikák tartalmazzák. Az EBITDA levezetése a következő:

	2021. év	2022. év
Adózás előtti eredmény	884 874	53 192
Értékcsökkenési leírás	714 769	103 890
Pénzügyi bevételek és ráfordítások eliminálása	253 274	80 433
EBITDA	1 852 916	237 515

32. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája

Az IFRS 13 alapján a Csoport a valós értéken értékelt eszközei és kötelezettségei tekintetében, a következetesség és az összehasonlíthatóság növelése érdekében az alábbiak szerint mutatja be a három fokozatú értékelési szint szerinti valós érték hierarchiát:

Az eszköz vagy kötelezettség valós értékének megállapítására használt inputokat a valósérték-hierarchián belül különböző szintekre lehet besorolni. Ezekben az esetekben a valós értéken történő értékelés a valósérték-hierarchiának teljes egészében abba a szintjébe kerül besorolásra, amelyben a teljes értékelés szempontjából jelentős legalacsonyabb szintű input szerepel. Annak felméréséhez, hogy egy konkrét input mennyire jelentős a teljes értékelés szempontjából mérlegelés szükséges, amely során figyelembe kell venni az eszközre vagy a kötelezettségre vonatkozó tényezőket.

Értékelési szint 1: olyan jegyzett, általában tőzsdei árak homogén eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain, amelyekhez a Csoport az értékelés időpontjában hozzáférhet.

Értékelési szint 2: a jegyzett árakon kívüli, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputokat is tartalmazó mérés.

Értékelési szint 3: az eszköz vagy a kötelezettség értékét nem közvetlenül megfigyelhető inputokat is felhasználó mérés.

A Csoport az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	7 610 503	6 660
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	1 664 108
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	1 330 404	51 072
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 324 326	71 258
Összesen	10 265 233	1 793 098

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Banki hitelek	12 046 988	516 557
Szállítói tartozások	3 474 740	2 403
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 073 838	25 748
Lízing kötelezettségek	443 258	-
Akvizíció halasztott vételára	4 830 000	
Összesen	24 868 823	544 708

A valós érték hierarchiában a következő módon helyezkednek el az egyes instrumentumok:

Megnevezés	2021.12.31			2020.12.31		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
Pénzügyi eszközök						
Vevőkövetelések	-	-	7 610 503	-	-	6 660
Követelések egyéb vállalkozással szemben						1 664 108
Követelések és időbeli elhatárolások	-	-	1 330 404	-	-	51 072
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 324 326	-	-	71 258	-	-
Összesen (eszközök)	1 324 326	-	8 940 907	71 258	-	1 721 840
Pénzügyi kötelezettségek						
Banki hitelek, lízingek	-	-	12 046 988	-	-	516 557
Szállítói tartozások	-	-	3 474 740	-	-	2 403
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	-	-	8 903 837	-	-	25 748
Lízing kötelezettségek			443 258			
Akvizíció halasztott vételára			4 830 000			
Összesen (kötelezettségek)	-	-	24 868 823	-	-	544 708

VII. Egyéb közzétételek

33. A részesedés vásárlás hatása a Csoport tárgyévi cash-flowjára

A részesedések megszerzése fordított összeg, csökkentve az átvett pénzeszközök értékével:

Megnevezés	2021.12.31
Az Elitur Invest Zrt és a NEO Property Services Zrt. részesedésének könyv szerinti értéke:	(18 500 000)
ezen belül:	
Vevői kapcsolatok értéke az akvizíció időpontjában:	(12 794 000)
Goodwill	(5 706 000)
Cash Flow csökkenés összesen:	(18 500 000)
A vételárból meg fennálló fizetési kötelezettség	4 830 000
A leányvállalatok készpénz állománya az akvizíció időpontjában:	2 730 738
Cash Flow növekedés összesen:	7 560 738
Cash Flow egyenlege:	(10 939 262)

34. Működési szegmensek

Az Anyavállalat tőzsdén jegyzett vállalkozás, ezért legalább a konszolidált pénzügyi kimutatásában kötelező a szegmens információk közzététele.

A Csoport következő működési szegmenseket azonosította 2021. 12.31-én:

- Ipari ingatlan szegmens
- Lakóingatlan szegmens
- Facility Management
- ITS üzletág
- Fit out üzletág

2021-ben 4 új szegmessel bővült a struktúra, amelyek komplex ingatlan üzemeltetési feladatköröket jelölnek meg:

A Facility Management ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységeket tartalmaz.

Az ITS üzletág a műszaki létesítménygazdálkodás területét és az infrastrukturális gazdálkodás területét fedi le.

A FIT out üzletágon belül irodaházakhoz, különböző létesítményekhez kapcsolódó építések, felújítások tervezését és teljeskörű kivitelezését végzi.

Valamennyi új üzletág a NEO Property Services Zrt. megvásárlásával kerültek a Csoporthoz.

A szolgáltatásokhoz kapcsolódó vevői szerződésállomány stabil és hosszú lejáratú.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2021.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	116 378	5 500	-	121 878
Parkoló bérbeadás bevétele	1 061	-	-	1 061
Továbbszámlázott költségek bevétele	(536)	826	-	290
Ingatlan üzemeltetés	-	-	12 496 447	12 496 447
Ingatlan értékesítéséből származó bevétel	-	-	-	-
Szegmens árbevétel	116 903	6 326	12 496 447	12 619 676
Közvetlen ráfordítások	(112 791)	(9 931)	(11 046 580)	(11 169 302)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(4 323)	(103 014)	(380 074)	(487 411)
Egyéb ráfordítások, nettó	(8 647)	(2 997)	(46 652)	(58 296)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5 804)	(238 852)	(110)	(244 766)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	-	-
Adózás előtti szegmens eredmény	(14 662)	(348 469)	1 023 032	659 901

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	121 878
Parkoló bérbeadás bevétele	-	-	-	1 061
Továbbszámlázott költségek bevétele	5 076	-	-	5 366
Ingatlan üzemeltetés	6 004 292	2 076 457	1 432 427	22 009 623
Ingatlan értékesítéséből származó bevétel	-	-	-	-
Szegmens árbevétel	6 009 368	2 076 457	1 432 427	22 137 928
Közvetlen ráfordítások	(5 117 209)	(2 011 404)	(1 768 258)	(20 066 173)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(182 773)	(63 154)	(35 272)	(768 610)
Egyéb ráfordítások, nettó	(28 120)	0	(85 742)	(172 158)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	0	0	(8 508)	(253 274)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	0	0	7 161	7 161
Adózás előtti szegmens eredmény	681 266	1 899	(458 192)	884 874

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2021.12.31-én a következő:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	116 903	6 326	12 496 447	12 619 676
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	116 903	6 326	12 496 447	12 619 676
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(14 662)	(348 469)	1 023 032	659 901

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	6 009 368	2 076 457	1 432 427	22 137 928
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	6 009 368	2 076 457	1 432 427	22 137 928
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	681 266	1 899	(458 192)	884 874

Árbevételek levezetése	2021.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	20 705 501
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	1 432 427
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	1 343 066
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(458 192)
	884 874

Állami finanszírozású vevőkhöz kapcsolódó adatok	2021.12.31	2020.12.31
Bevétel	4 117	3 890
Közvetlen anyagjellegű költség	(2 820)	(2 729)
Eredmény	1 297	1 161

A csoport árbevétele az üzleti év folyamán egyenletesen keletkezik, tevékenységeiből adódó szezonális nem jellemzi.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport összehasonlító adatai 2020.12.31-re:

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2020.12.31-én a következő:

MEGNEVEZÉS	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	107 579	4 000	-	111 579
Továbbszámlázott költségek bevétele	(0)	1 061	-	1 061
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	70 300	-	70 300
Szegmens árbevétel	107 579	75 361	-	182 940
Közvetlen ráfordítások	(112 909)	(79 538)	1 261	(191 186)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(5 183)	(24 470)	(32 383)	(62 037)
Egyéb ráfordítások, nettó	(9 048)	(8 046)	164	(16 930)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(47 925)	(576)	128 934	80 433
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	59 972	59 972
Adózás előtti szegmens eredmény	(67 487)	(37 269)	157 948	53 192

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2020.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Szegmenshez nem rendelt
Árbevétel külső felektől	107 579	75 361	-
Árbevétel csoporton belül	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	107 579	75 361	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(67 487)	(37 269)	157 948

Árbevételek levezetése	2020.december 31.
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	182 940
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	(104 756)
Szegmenshez nem rendelt eredmény	157 948
	53 192

A Csoport mellőzi a szegmens eszközök bemutatását is, mert azt a CDO-k nem követik figyelemmel folyamatosan.

35. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

Az Anyavállalat és leányvállalatai - amelyek a Csoport kapcsolt felei - közötti tranzakciók és egyenlegek a konszolidáció során kiszűrésre kerültek, és a jelen pontban nem kerülnek bemutatásra. Konszolidációs körön kívül más kapcsolt féllel a Társaságnak nem volt üzleti kapcsolata.

Az Igazgatótanács és az Audit bizottság tagjai kapcsolt felek. Az Igazgatótanács tagjai az üzleti év folyamán az alábbi javadalmazásban részesültek:

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	Igazgatótanács	Audit Bizottság	Összesen
Bérek	3 285		3 285
Juttatások	2 035		2 035
Összesen	5 320	-	5 320

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj kerültek elszámolásra.

36. Leányvállalatok által fizetett osztalék

A NEO Property Zrt. a 2021-es év folyamán 1 460 233 e Ft osztalékot fizetett tulajdonosainak, ebből 359 612 e Ft-ot az AKKO Invest Nyrt-nek és 1 100 621 e Ft-ot az Elitur Invest Zrt-nek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokban ezek az osztalékok kiszűrésre kerültek.

37. A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

A Csoport tevékenységei által ki van téve a piaci és pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse.

Piaci kockázat

A Csoport külföldi devizában is folytat tevékenységet, ami magában hordozza a devizaárfolyamok változásából eredő kockázatokat. A devizás ügyletek elsősorban a Csoport francia leányvállalata, az ALQ SAS-sal folytatott tranzakciónkon keresztül jelennek meg. ALQ SAS funkcionális pénzneme az euró.

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak.

A Csoport aktuális kockázatának a kamatkockázatot azonosította.

Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre:

Megnevezés	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	884 874	764 404	282 525	(319 825)
Kamatráfordítás	267 582	388 052	869 932	1 472 281
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	12 046 988	12 046 988	12 046 988	12 046 988
Banki hitelek	12 046 988	12 046 988	12 046 988	12 046 988
Átlagos kamat	2,22%	3,22%	7,22%	12,22%
Kamatváltozás		45,02%	225,11%	450,22%
Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre		-13,61%	-68,07%	-136,14%

A vizsgálat eredményképpen a következő következtetéseket lehet levonni:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása - 13,61 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása - 68,07 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása - 136,14 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Kamatbevétel változásának hatása az eredményre:

Megnevezés	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	884 874	898 510	964 727	1 097 159
Kamatbevétel	197	13 440	79 656	212 089
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	1 324 326	1 324 326	1 324 326	1 324 326
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 324 326	1 324 326	1 324 326	1 324 326
Átlagos kamat	0,015%	1,015%	6,015%	16,015%
Kamatváltozás		6739,26%	40435,57%	107828,20%
Eredmény változás		1,54%	9,02%	23,99%
Elasticitás		0,02%	0,02%	0,02%

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 1,54 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 9,02 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 23,99 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára.

A hitelezési kockázatelemzés a következő pozíciókat mutatja:

2021. december 31	2021.12.31	2020.12.31
Le nem járt vevőkövetelések	6 913 961	0
< 30 nap	616 287	3 256
31-60 nap	70 802	1 492
61-90 nap	249	1 562
91 <	9 204	350
Összesen	7 610 503	6 660

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem lesz képes megfelelni pénzügyi kötelezettségeinek. A likviditási kockázat kezeléséért az igazgatótanács felelős. A Csoport a likviditási kockázat kezelését a tartalékok és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratainak egyeztetésével végzi.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2021 december 31	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 324 326	-	-	-	1 324 326
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	1 330 404	-	-	1 330 404
Vevőkövetelések	-	7 610 503	-	-	7 610 503
Nyerességadó követelés	-	-	-	-	-
Immateriális eszközök	-	-	-	12 332 759	12 332 759
Goodwill	-	-	-	5 645 354	5 645 354
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	4 203 456	4 203 456
Ingatlanok	-	-	-	30 840	30 840
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	-	65 349	65 349
Használati jogi eszközök	-	-	-	431 975	431 975
Pénzügyi követelések	1 324 326	8 940 907	-	22 709 734	32 974 966
2021 december 31	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	4 127 744	-	-	4 127 744
Szállítói tartozások	-	3 474 740	-	-	3 474 740
Halasztott adó	-	1 578 587	-	-	1 578 587
Céltartalékok	-	291 273	-	-	291 273
Banki hitelek	-	746 035	3 106 854	8 194 099	12 046 988
Hosszú lejáratú kölcsön	-	-	272 207	-	272 207
Lízing kötelezettségek	-	214 730	228 528	-	443 258
Akvízió halasztott vételára	-	-	4 830 000	-	4 830 000
Saját tőke	-	-	-	5 910 169	5 910 169
Pénzügyi kötelezettségek	-	10 433 109	8 437 589	14 104 268	32 974 966
Halmozott pozíció	1 324 326	(1 492 202)	(8 437 589)	8 605 466	-

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

2020. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékeseik	71 258		-	-	71 258	-
Követelések egyéb vállalkozással szemben		1 664 108			1 664 108	
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	51 072		-	51 072	-
Vevőkövetelések	-	6 660		-	6 600	-
Nyereségadó követelés	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	265 735	265 735	-
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	4 537 260	3 807 572	-
Gépek, felszerelések, berendezések				398	398	
Pénzügyi követelések	71 258	1 721 840	-	4 803 393	6 596 491	-

2020. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen	Ebből kamat
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	28 713	-	-	28 713	-
Szállítói tartozások	-	2 403	-	-	2 403	-
Halasztott adó	-	449 045	-	-	449 045	-
Banki hitelek	-	516 557	-	-	516 557	-
Saját tőke	-	-	-	5 599 773	5 599 773	
Pénzügyi kötelezettségek	-	996 718	-	5 599 773	6 596 491	-

Halmazott pozíció	71 258	725 122	-	(796 379)	-	-
--------------------------	---------------	----------------	----------	------------------	----------	----------

COVID-19 vírus terjedésével kapcsolatos kockázatok

A koronavírus-járvány terjedésének megelőzésére számos korlátozó intézkedés került bevezetésre Magyarországon is az üzleti év folyamán, mely korlátozások az ingatlanbérleti jogviszonyokat is érintették. A Csoport szempontjából ebben az időszakban jelentős hatás már nem volt. A Csoport a járvány hatásait folyamatosan vizsgálja. Ennek során kiemelt szerep jut a munkaerőellátottság, szállítói lánc és a piaci fizetőképesség hatásainak vizsgálatára. Jelenleg sem vár jelentősebb hatást a Csoport, azonban az esetleges megbetegedések negatív hatással lehetnek a Csoport munkafolyamataira.

38. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

A Csoportnak kizárólag leányvállalatai vannak, társult vállalkozása vagy közös szerveződése nincs.

A Csoportnak egyik vállalkozása kapcsán sem kell szembenéznie olyan korlátozással, amely a nettó eszközökhöz, az eredményhez vagy a cash flowhoz való hozzáférést érintené.

A Csoportnak nincsenek olyan konszolidált vagy nem konszolidált érdekeltségei, amelyben a kontrollt nem a szavazati jogok alapján lehet megállapítani vagy ahol a szavazati jogok nem a kontrollhoz vezető releváns tevékenységek irányítására szolgálnak (strukturált gazdálkodók).

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport egyik tagja sem minősül befektetési társaságnak vagy ilyenben nem részesedik. Az összes vállalkozás közzéteszi különálló pénzügyi kimutatásait a reá vonatkozó jog szerint.

39. Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék

A Csoport nem azonosított olyan mérlegfordulónap utáni eseményeket, amelyek az IAS 10 szerint módosító hatással lennének a kimutatások számszaki részére. Az anyavállalat igazgatótanácsa a 2021. üzleti év beszámolójának elfogadásával egyidejűleg osztalék fizetését nem javasolja.

40. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján a Csoportnál kötelező a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgáló által auditálása. 2021. évben a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. látta el (1093 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.; adószáma: 10491252-2-43; kamarai regisztrációs sz.: 001724).

Az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. részéről a könyvvizsgálói feladatok ellátásáért felelős személy Dr. Lakatos László Péter (könyvvizsgálói igazolvány száma: 007102).

A könyvvizsgálat éves díja a számviteli törvény alapján az Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított különálló és konszolidált pénzügyi kimutatások kapcsán: 1 300 eFt + áfa. A könyvvizsgáló a jog szerinti könyvvizsgálaton kívüli tevékenységet nem végzett és végez a Csoportnál.

41. Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek

Ezeket a pénzügyi kimutatásokat Réti Hajnalka állította össze, aki regisztrált IFRS mérlegképes könyvelő (regisztrációs száma: 202580). Réti Hajnalka a Rean Hungary Kft. megbízottjaként végezte feladatát.

42. Nyilatkozatok

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált pénzügyi kimutatás valós és megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

43. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az AKKO Invest Nyrt. 2022. március 22-i Igazgatótanácsai és Audit Bizottsági döntésével közzétételre engedélyezte a Csoport 2021. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2022. március 22.

AKKO Invest Nyrt. képviselőiben:

.....
Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke

.....
Horváth Imre Attila
igazgatótanács elnök-helyettes



Üzleti- és Vezetőségi jelentés
az AKKO Invest Nyrt.
2021. éves összevont (IFRS konszolidált) beszámolóhoz
kapcsolódóan

Kelt: Budapest, 2022. március 22.

Tartalomjegyzék

1. A tevékenységi kör bemutatása	74
2. Alaptőke nagysága, összetétele	75
3. Változások a csoport szerkezetében	76
4. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények	77
5. Számviteli politika és változásai	79
6. Előző év teljesítményadatai	79
7. Az év üzleti környezete és eredményei	83
8. Célok és stratégia	93
9. Vezető tisztségviselők	95
10. Foglalkoztatáspolitikai	98
11. Kutatás és a kísérleti fejlesztés	98
12. Környezetvédelem	98
13. Telephelyek bemutatása	101
Felelősségvállaló nyilatkozat	103

A tevékenységi kör bemutatása

Az Anyavállalatot 2006.08.07-én jegyezte be a Cégbíróság, 2010.11.10-én pedig nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult. Ezt követően 2011.02.15-én tőzsrészvényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, majd 2011.04.08-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart) is.

Az Anyavállalat hosszú távú stratégiájának célkitűzéseire, így az akvizíciók és a reál-befektetések megvalósítására főleg az év első felében került sor.

2021. február 1-jei rendkívüli közgyűlési hatáskörben megtartott Igazgatótanács napirendre tűzte a tőkeemelésre vonatkozó javaslatát, amit az 5/2021. (II.1.) számú határozatával az Igazgatótanács jóváhagyott, ennek értelmében az Anyavállalat a Rendkívüli Közgyűlésének napján cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje maximum tízszeresének megfelelő összeg erejéig élhet az alaptőke-emeléssel. A felhatalmazás 2 évre szól.

Az Anyavállalat még 2020 II. félévében megkezdett akvizíciója, a NEO Property Services Zrt. és az Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészeinek megvásárlása 2021. február 26. napján zárult.

Továbbá 2021. I. félévében nyereséggel értékesítette az Aquaphor Zrt. 100%-os üzletrészét, melynek ellenértékéért AKKO Invest Nyrt. tőzsrészvények kerültek birtokába.

Az Anyavállalat leányvállalatait 2021. december 31-i állapot szerint az alábbi táblázat foglalja össze:

Társaság neve	Részesedés nagysága
VÁR-Logisztika Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-046822)	100 %
MOON Facility Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049534)	100 %
ALQ SAS (székhelye: Franciaország, Antibes 06600. Louis Gallet út 18.; nyilvántartásba vételi szám: 841 053 077 R.C.S. Antibes, adószáma: FR93841053077)	100 %
4 Stripe Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049777)	100%
A PLUS Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049740)	100%
Elitur Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049966)	100%
NEO Property Services Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-045154)	100%

Az Anyavállalat IFRS szerinti különálló és konszolidált beszámolóját is elkészítette, amelybe leányvállalatként az alábbi társaságok kerültek bevonásra a 2021-es évben:

- VÁR-Logisztika Zrt.
- MOON Facility Zrt.
- ALQ SAS
- 4 Stripe Zrt.
- A PLUS Invest Zrt.
- Aquaphor Zrt. (eladásra került 2021. május 19-én)
- Elitur Invest Zrt.
- NEO Property Services Zrt.

A konszolidált IFRS beszámoló a BÉT honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltetett közzétételi rendszeren (www.kozzetetelek.mnb.hu) és az AKKO Invest Nyrt. honlapján (www.akkoinvest.hu) is megtekinthető.

Alaptőke nagysága, összetétele

Az Anyavállalat alaptőkéjének összetétele **2021. december 31-én**:

Részvénytípus	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Összesen névérték
Törzs	25	33 355 200	833 880 000
Alaptőke nagysága	25	33 355 200	833 880 000

Az Anyavállalat törzsrészei a részvény névértékétől függő mértékű szavazati jogot testesítenek meg. Ennek megfelelően a Társaság minden 25 Ft névértékű törzsrésze 1 szavazatra jogosít.

Az év során az AKKO Invest Nyrt. alaptőkéje nem változott.
936.988 db saját részvényt rendelkezik.

Alaptőke felemelése, leszállítása

Az alaptőke felemeléséről az Igazgatótanács előterjesztése alapján a közgyűlés határoz. A közgyűlés határozatára abban az esetben nincs szükség, ha az alaptőke felemelése a közgyűlés határozatába foglalt felhatalmazás alapján igazgatótanácsi jogkörben történik.

2021. február 1-jére összehívott rendkívüli közgyűlés keretein belül, az 5/2021. (II.1.) számú közgyűlési hatáskörben meghozott igazgatótanácsi határozat értelmében új felhatalmazást kapott az Igazgatótanács alaptőke emelésre. Az alaptőke-emelés legmagasabb összege, amelyre az Igazgatótanács az AKKO Invest Nyrt. alaptőkéjét felemelheti: az AKKO 2021. február 1-jei Rendkívüli Közgyűlésének napján cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje (833.880.000,- Ft) maximum tízszeresének megfelelő összeg.

Az alaptőke-emelésre rendelkezésre álló időtartam: az alaptőke felemelésére vonatkozó felhatalmazásról szóló döntés meghozatalának napjától számított 2 (két) év.

Változások a csoport szerkezetében

Az AKKO Invest Nyrt. 2021. I. félévében az alábbi leányvállalatokban szerzett tulajdonrészt:

A Társaság megnevezése	Megvásárlás időpontja	Megvásárolt részesedés mértéke
Elitur Invest Zrt.	2021. február 26.	100%
NEO Property Services Zrt.	2021. február 26.	100%

2020. szeptember 7-én adott tájékoztatást folyamatban lévő akvizíciójáról, a NEO Property Services Zrt. és az azt tulajdonló társaság, az Elitur Invest Zrt. üzletrészeinek megvásárlásáról, amelynek megvalósulása és banki hitelből történő finanszírozása 2021. február 26-án teljesült.

2021. május 19-én adott hírt az Anyavállalat az Aquaphor Zrt. 100%-os üzletrészeinek nyereséggel történő értékesítéséről, amelynek vételár fizetési teljesítése AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsevényekkel került kiegyenlítésre.

Az éves beszámoló időszakában elért eredmények

4.1. Konszolidált átfogó eredménykimutatás

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2021.01.01 - 2021.12.31	2020.01.01 - 2020.12.31
Árbevétel	(1)	22 137 928	182 940
Közvetlen ráfordítások	(2)	(20 066 173)	(191 186)
Bruttó eredmény		2 071 755	(8 246)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(768 610)	(62 037)
Egyéb ráfordítások, nettó	(4)	(172 158)	(16 930)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5)	(253 274)	80 433
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	(6)	7 161	59 972
Adózás előtti eredmény		884 874	53 192
Jövedelemadó ráfordítás	(7)	(299 611)	(3 915)
Nettó eredmény		585 263	49 277
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		585 263	50 888
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	(1 612)
Átváltási különbözet		(1 127)	(6 447)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		(1 127)	(6 447)
Folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredménye	(A)	584 136	42 829
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		584 136	44 441
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	(1 612)
Megszűnt tevékenységek eredménye	(B)	(569)	3 045
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész megszűnt tevékenységből		(569)	2 253
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész megszűnt tevékenységből		-	792
Egy részvényre jutó eredmény forintban	(31)	17,90	1,53
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		(0,02)	0,09
Hígított egy részvényre jutó eredmény forintban	(31)	17,90	1,53
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		(0,02)	0,09
EBITDA		1 852 916	237 515

4.2. Konszolidált mérleg

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2021.12.31	2020.12.31
Befektetett eszközök		22 709 733	4 803 393
Vevőkapcsolatok értéke	(8)	12 303 271	-
Goodwill	(9)	5 645 354	265 735
Használati jogi eszközök	(10)	431 975	-
Egyéb Immateriális eszközök	(11)	29 488	-
Befektetési célú ingatlanok	(12)	4 203 456	4 537 260
Ingatlanok	(13)	30 840	-
Gépek, felszerelések, berendezések	(14)	65 349	398
Forgóeszközök		10 265 233	1 793 098
Vevőkövetelések	(15)	7 610 503	6 660
Követelések egyéb vállalkozással szemben	(16)	-	1 664 108
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(17)	1 330 403	51 072
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(18)	1 324 326	71 258
Eszközök összesen		32 974 966	6 596 491
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
	Megjegyzések	2021.12.31	2020.12.31
Saját tőke		5 910 168	5 599 773
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25Ft/db)	(19)	833 880	833 880
Ázsió	(20)	5 479 954	5 479 954
Eredménytartalék		190 923	(396 725)
Saját részvények	(21)	(380 300)	(70 300)
Tulajdonosi tranzakciók	(22)	(206 640)	(240 514)
Halmazott átváltási különbözet	(23)	(7 649)	(6 522)
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		5 910 168	5 599 773
Hosszú lejáratú kötelezettségek		18 501 548	911 291
Hosszú lejáratú banki hitelek	(24)	11 300 953	462 246
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	(24)	272 207	-
Céltartalékok	(25)	291 273	-
Halasztott adó kötelezettségek	(26)	1 578 587	449 045
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség	(14)	228 528	-
Akvizíció halasztott vételára	(27)	4 830 000	-
Rövid lejáratú kötelezettségek		8 563 249	85 427
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	(24)	746 035	54 311
Szállítói tartozások	(28)	3 474 740	2 403
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(29)	4 073 839	25 748
Nyereségadó kötelezettségek	(30)	53 906	2 965
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	(14)	214 730	-
Saját tőke és kötelezettségek		32 974 966	6 596 491

Számviteli politika és változásai

A Csoport a 2020-as évtől kezdve alkalmazza az IFRS 3.B7A-C-ban lefektetett opcionális eszközkoncentrációs szabályt, abban az esetben, ha nem egyértelmű az, hogy egy akvizíció üzleti kombinációnak vagy eszköz vételnek (asset deal) minősül-e. A megváltozott megközelítést a Csoport retrospektív módon kezelte. A megközelítés megváltozása egyetlen akvizícióra gyakorolt hatást, éspedig a 4 Stripe Zrt. akvizíciójára.

Tekintettel arra, hogy már 2019. I. félévében konszolidált szinten is tulajdonolt a Cégcsoport befektetési célú ingatlanokat, emiatt az alábbiakról született döntés:

Azokat a befektetési célú ingatlanokat, melyeket a Cégcsoport jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon, anélkül, hogy azt saját maga hasznosítaná, az üzleti kockázatot viselné a bekerülési érték modell alapján értékeli a bekerülést követően.

A bekerülési érték modell választása esetén az eszköz az IAS 16 szerinti bekerülési érték modell alapján értékelendő.

Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, raktárak és gyárépületek) hosszabb távon saját célokra nem használja. Az ingatlanok egy része bérbeadás útján lett hasznosítva, illetve a folyamatban lévő beruházások után lesznek hasznosítva/értékesítve, ami kellő hozamot fog biztosítani a részvényesek számára.

Előző év teljesítményadatai

Az AKKO Invest Nyrt. jelentésében a 2021. évi folyamatairól számol be. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2021. évre vonatkozóan.

A Cégcsoport szempontjából legrelevánsabb adatok a saját tőke és az adózás előtti eredmény alakulása, amelyek a teljesítmény mérésének legmegbízhatóbb mutatói. Ezek a következőképpen alakultak:

Összefoglaló adatok forintban (IFRS konszolidált, Ft)	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
Saját tőke	5 910 168 000	5 599 773 000	5 970 282 000	30 475 000
Adózás előtti eredmény	884 874 000	53 192 000	-281 403 000	522 978 000

Az értékesítés nettó árbevétele 2021-ben 22.137.928 e Ft lett, szemben a 2020.12.31-i 182.940 e Ft összeggel. Ez főleg a NEO Property Services Zrt-nek köszönhető, illetve annak hogy az Anyavállalat leánycégeiben lévő ingatlanok bérbeadásából és egyéb bevételeiből származó bevétel jól alakult, és folyamatos volt a bérbeadottság.

Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások:

A közvetlen ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek felmerülésükkor kétséget kizárólag hozzárendelhetők az árbevételt képző elemhez. A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

A közvetlen ráfordítások összege a Csoportba került új leányvállalatok – elsősorban a NEO Property Services Zrt. belépése okán növekedett meg.

A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Anyagköltségek	(136 737)	(4 370)
Vállalkozási tevékenység költségei	(7 583 976)	-
Üzemanyag	(93 848)	-
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(1 148 416)	(6 557)
Fűtés, klíma berendezések	(172 413)	-
Hulladékszállítás	(36 506)	(1 151)
Személyi jellegű ráfordítások	(3 092 460)	-
Karbantartási díjak	(2 123 156)	(1 264)
Üzemeltetési költség	(1 272 105)	(18 315)
Takarítás	(1 789 463)	-
Költöztetés	(12 253)	-
Lift, épületgépezet	(37 995)	-
Szállítás	(139 592)	-
Bérleti díj	(87 779)	-
Parkolás	(8 752)	-
Eszközkezelés	(2 173)	-
Egészségügyi szolgáltatás	(10 097)	-
Hatósági díjak	(3 475)	-
Tűzvédelem, munkavédelem	(113 772)	-
Utazási és szállásköltségek	(6 279)	-
Informatikai szolgáltatás	(40 765)	-
Vagyon védelem	(1 322 264)	(1 057)
Reklám költségek	(355)	-
Egyéb költségek	(3 795)	-
Egyéb szolgáltatás	(200 676)	-
Értékcsökkenési leírás	(627 070)	(96 956)
Értékesített ingatlan könyv szerinti értéke	-	(61 516)
Összesen	(20 066 173)	(191 186)

A Tárgyévi költségek döntő hányada az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatban merült fel.

Adminisztratív díjak:

Megnevezés	2021. üzleti év	2020. üzleti év
Bérleti díjak	(24 644)	(7 706)
Biztosítási díj	(29 679)	(912)
Egészségügyi szolgáltatás	(1 253)	-
Egyéb anyag	(1 216)	-
Egyéb igénybevett szolgáltatás	(16 546)	-
Egyéb költségek	(165)	(840)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(676)	-
Hatósági díjak, illetékek	(10 370)	(7 185)
Informatikai szolgáltatás	(33 471)	(1 087)
Ügyvédi, jogi költség	(30 485)	(7 905)
Környezetvédelem	(2 324)	-
Munkavédelem, tűzvédelem	(349)	-
Nyomtatvány irodaszer	(1 231)	-
Oktatási költség	(9 034)	-
Parkolás	(4 135)	-
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(29 450)	(1 402)
Postaköltség	(3 622)	-
Szaklap, szakkönyv	(471)	-
Szállítási díjak	(17 521)	(34)
Személyi jellegű ráfordítások	(461 653)	(12 227)
Számviteli szolgáltatás, audit	(40 380)	(11 942)
Utazási és kiküldetési költségek	(757)	-
Üzemanyag	(8 039)	-
Vagyonvédelem	(4 993)	-
Karbantartás	(951)	-
Összesen	(733 415)	(51 240)

A megnövekedett könyvviteli szolgáltatások költségnövekménye a Csoportba bekerült leánycégek könyvelési díjának összegeit, valamint az IFRS beszámolók elkészítésének és könyvvizsgálatának díját tartalmazzák.

Az értékesítési ráfordítások az értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat tartalmazzák.

A Csoport BÉT részére fizetett díjainak növekménye azt is mutatja, hogy megnövekedett az Anyavállalat részvényeinek forgalma a 2021-es évben.

Az év üzleti környezete és eredményei

A 2021-es évet a Csoport a várakozások szerint zárta. Az AKKO Invest Nyrt. 2021. I. félévben tovább növelte részesedéseit. 2020. szeptember 7-én adott hírt a Csoport arról, hogy meg kívánja vásárolni a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeit, amelyet egyrészt önerőből, másrészt az OTP Bank Nyrt-től felvett NHP Hajrá 12 milliárd forint összegű banki hitelfinanszírozásból valósított meg.

Nyereséggel értékesítésre került az Aquaphor Zrt. 100%-os üzletrésze, amelynek vételára AKKO Invest Nyrt. törzsrészvényekkel került kiegyenlítésre.

Tekintettel Magyarország Kormánya által a koronavírus-járvány (Covid-19) miatt meghozott rendkívüli intézkedésekre, így különösen a 46/2020 (III. 16.) Kormányrendelet 4. §-ában foglaltakra, az Anyavállalat igazgatótanácsi jogkörben meghozott döntésekkel és határozatokkal fogadta el a 2020. évi IFRS egyedi- és konszolidált beszámolóját.

A kialakult járványhelyzet miatt két leánycégben (VÁR-Logisztika Zrt., 4 Stripe Zrt.) lévő banki hitel törlesztési moratóriuma állt fenn, amely Magyarország Kormánya adta rendkívüli intézkedések eredményeképp 2021. november 30-ig biztosította ezt a lehetőséget a hitellel élő társaságok részére.

Derivatívák, értékpapírok:

A 2021-es évben a Csoport értékpapír ügyleteket nem kötött és a jövőben sem tervezi ilyen ügyletek végzését.

Hosszabb távú tőkepiaci befektetések:

A Csoport nem rendelkezik ilyen típusú befektetésekkel.

Reálgazdaság:

A fő irányvonalat és stratégiát a reálgazdaságban történő befektetések megvalósítása jelenti a Csoport részére.

2020. II. félévében a Csoport anyavállalata a NEO Property Services Zrt. üzletrészeinek megvásárlásáról és annak teljesüléséhez szükséges feltételrendszerrel (banki hitelfelvételről) adott hírt. Az Anyavállalat megkezdte az akvizíció teljesüléséhez és a banki hitelfelvételhez szükséges feltételek teljesítését, és annak zárásához, azaz a banki hitellehíváshoz szükséges dokumentumok, egyéb iratanyagok elkészítését és a bank felé történő benyújtásukat. Az akvizíció lezárására 2021. februárjában került sor.

A Csoport jelenlegi ingatlan portfóliója

- Szolnokon, Nagykanizsán, Budaörsön: ipari ingatlanokat,
- Budapesten: egy felújítandó villa épületet,
- valamint Budapest XIII. kerületi lakóingatlanban található irodát kezel.

Az ipari ingatlanok jelentős része kiskereskedelmi, valamint logisztikai létesítmények.

Az ingatlan portfólióba tartozik az ALQ SAS leánycégén keresztül egy franciaországi szálloda projekt (Cyrano Hotel – Juan-Les-Pins, Antibes).

VÁR-Logisztika Zrt.

A közel 600 négyzetméteres üzemcsarnokot és több száz négyzetméternyi épületet magában foglaló ingatlan jelenleg egy szállítmányozással foglalkozó cég bérli 5 + 5 éves bérleti szerződéssel.

Az ingatlan egyik fő erénye a kiemelten jó elhelyezkedés: a városkapuhoz és az autópálya lehajtóhoz egyaránt közel eső terület, Nagykanizsa eddig kevésbé iparosított negyedében fekszik, haszongépjárművek által is megközelíthető, bejárható.

Telek területe: 8.223 m²

Épületek: 2.064 m²



Az ingatlan további fejlesztésével és annak hasznosításával lehet elérni a jelenleginél magasabb hozamot, amely biztosítja a magasabb megtérülést.

MOON Facility Zrt.

Az ingatlan Szolnok ipari övezetében, a város dél-nyugati részén helyezkedik el. Az ingatlan többcélú hasznosításra alkalmas elhelyezkedése és kialakításából adódóan.

Jelenleg több bérlő bérlő az ingatlant, melyet további bérbeadással és fejlesztéssel kíván hasznosítani az Anyavállalat.

Az ingatlanhoz tartozik iparvágány is, amely az országos hálózatba csatlakozik.



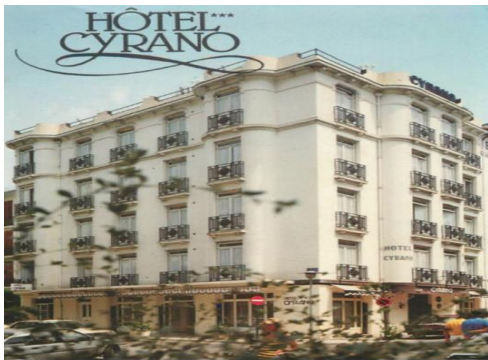
Telek területe: 48.627 m²

Felépítmények: 3.330 m²

ALQ SAS

A hotel Franciaországban, Antibes városában 50 méter távolságra helyezkedik el a Juan-Les-Pins homokos tengerpartjától. Juan-Les-Pins az egyik legnépszerűbb város a környéken.

A 3 csillagos hotel renoválása szükséges ahhoz, hogy megfelelő hozamot biztosítson a Társaság, mint Kibocsátó és a részvényesei részére. A 36 szobás 5 emeletes ingatlan összesen 1.200 m²-en, amelyhez két külső parkolóhely is megvásárlásra került.



4 Stripe Zrt.



Telek területe: 3.932 m²

Felépítmények: 3.904 m²

Az ingatlant jelenleg hét bérlő bérl. A bérbeadottsági ráta 90%-os. A Társaság törekszik a 100%-os bérbe adottságra.

A PLUS Invest Zrt.



Telek területe: 2.269 m²

Felépítmények: 438,17 m²

Az ingatlan felújítás után hasznosításra kerül.

Az AKKO Invest Nyrt. 2021. éves közzétételei

Január	8	Tulajdonosi bejelentés
	11	Közgyűlési meghívó - 2021.02.01
	21	Közgyűlési előterjesztések
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Február	1	Közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok, Sajtóközlemény
	10	Közgyűlési meghívó - 2021.03.03
	10	Rendkívüli tájékoztatás
	18	Rendkívüli tájékoztatás
	19	Rendkívüli tájékoztatás részesedés változásról
	22	Alapszabály
	22	Közgyűlési előterjesztések
	26	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	26	Rendkívüli tájékoztatás
Március	3	Közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok
	18	Alapszabály
	25	Módosított Társasági eseménynaptár 2021
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Április	1	Közgyűlési meghívó - 2021.04.23
	15	Közgyűlési előterjesztések - Sajtóközlemény
	15	Javadalmazási nyilatkozat
	19	Rendkívüli tájékoztatás
	23	Közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok
	23	Éves Jelentés
	23	Felelős Társaságirányítási Jelentés
30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága	
Május	14	Alapszabály
	19	Rendkívüli tájékoztatás üzletrész értékesítésről és saját részvények állományváltozásáról
	26	Rendkívüli tájékoztatás - tulajdonosi bejelentés
	26	Rendkívüli tájékoztatás - tulajdonosi bejelentés
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Június	3	Egyéb tájékoztatás - DR. KALLIWODA RESEARCH GmbH elemzése az AKKO Invest Nyrt-ről
	3	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	4	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Július	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Augusztus	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Szeptember	10	Féléves jelentés + Sajtóközlemény

	13	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Október	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
November	15	Társasági eseménynaptár 2022
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
December	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

2021. január 8-án az Anyavállalathoz érkezett bejelentés alapján tájékoztatta a Tisztelt Részvényeseket, hogy a Chantili Invest Zrt. részesedése 11%-ra csökkent (nem lépett át küszöbértéket).

2021. január 11-én került publikálásra a 2021. február 1-jére összehívott rendkívüli közgyűlés közgyűlési meghívója.

2021. január 21-én jelentek meg a közgyűlési előterjesztések.

2021. február 1-jén kerültek közzétételre a közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok.

2021. február 10-én az Anyavállalat újabb rendkívüli közgyűlés összehívásáról tájékoztattott, melyet 2021. március 3. napjára hívott össze. Ugyanezen a napon ismertette rendkívüli tájékoztatás keretében Kalmár Zoltán József igazgatótanácsi- és audit bizottsági tag lemondását.

2021. február 18-án rendkívüli tájékoztatás formájában adott hírt az AKKO Invest Nyrt. arról, hogy ezen a napon az Igazgatótanács 1/2021. (II.18.) igazgatótanácsi határozata alapján elfogadta az OTP Bank Nyrt. kötelező érvényű hitel ajánlatát a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek megvásárlására.

2021. február 19-én az Anyavállalat a hozzá beérkezett információk alapján tájékoztatta a befektetőket, hogy a DAYTON-Invest Kft. AKKO részvényeket értékesített tőzsdén kívüli ügylet keretében, ami alapján küszöbérték változás következett be, így részesedése és a szavazatokra feljogosító részvények aránya 20%-os küszöbérték alá csökkent.

2021. február 22-én került publikálásra az Alapszabály. Tekintettel arra a tényre, hogy a Cégbíróság bejegyezte a 2021. február 1-jén megtartott rendkívüli közgyűlési hatáskörben tartott igazgatótanácsi ülésen hozott határozatok Alapszabályt érintő pontjait.

2021. február 22-én adott hírt az Anyavállalat a 2021. március 3-ra összehívott rendkívüli közgyűlés közgyűlési előterjesztéseiről.

2021. február 26-án rendkívüli tájékoztatás keretében értesítette az Anyavállalat a részvényeseit, hogy lezárásra került a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek megvásárlása, a banki hitel lehívásával, és az önerőkifizetésével. A NEO Property Services Zrt. 100%-os tulajdonosa az AKKO Invest Nyrt. lett.

2021. március 3-án tette közzé az Anyavállalat az aznapi közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatait.

2021. március 18-án publikálásra került a változások cégbírósági bejegyzése alapján a friss Alapszabály.

2021. március 25-én az AKKO Invest Nyrt. közzétette a rendkívüli jogrend és kormányrendeleteknek megfelelő frissített 2021-es Társasági eseménynaptárát.

2021. április 1-jén került publikálásra az Anyavállalat éves rendes közgyűlési meghívója.

2021. április 15-én az AKKO Invest Nyrt. közzétette a közgyűlési előterjesztéseket és a hozzá kapcsolódó Sajtóközleményt.

2021. április 15-én látott napvilágot a Javadalmazási Jelentés, mely a vezető tisztségviselőknek járó illetményeket tartalmazza.

2021. április 19-én az Anyavállalat rendkívüli tájékoztatásban értesítette Tisztelt Részvényeseit a NEO Property Services Zrt. 2021. április 16-án megtartott közgyűlésének fontosabb határozatairól (beszámoló főbb száadatairól, új könyvvizsgáló választásról és a tulajdonosok részére történő osztalék fizetés mértékéről). Az erről szóló Sajtóközlemény is ugyanezen időpontban jelent meg.

2021. április 23-án került megjelentetésre közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok, valamint az Anyacég 2020. évi Éves Különálló és Konszolidált IFRS Beszámolója, a kapcsolódó dokumentumokkal (Felelős Társaságirányítási Jelentés, IT jelentés, AB jelentés, Üzleti - és Vezetőségi Jelentésekkel) együtt.

2021. május 14-én - a cégbírósági bejegyzést követően – közzétételre került az AKKO Invest Nyrt. 2021.04.23-tól érvényes Alapszabálya.

2021. május 19-én az Anyavállalat rendkívüli tájékoztatás keretén belül értesítette Tisztelt Befektetőit, hogy a Társaság Igazgatótanácsa döntött az Aquaphor Zrt. 100%-os üzletrészeinek nyereséggel történő értékesítéséről, amelynek vételára AKKO Invest Nyrt. törzsrészesvények átruházásával került kiegyenlítésre.

2021. május 26-án az AKKO Invest Nyrt-hez beérkezett információk alapján rendkívüli tájékoztatásban adott hírt a DAYTON-Invest Kft. AKKO Invest törzsrészevényeinek tőzsdén kívül történő értékesítéséről, így a darabszáma 0 db-ra változott, részesedése 15%, 10% és 5% küszöbérték alá csökkent.

Szintén **2021. május 26-án** adott hírt az Anyavállalat a MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. AKKO Invest törzsrészevényeinek tőzsdén kívüli ügylet keretében kötött adásvételéről, amely alapján részesedése átlépte az 5%, 10%, 15%, 20%, 25% és 30%-os küszöbértékeket. A kibocsátott alaptőke 30,10%, míg a szavazatokra feljogosító részevényeinek összege 30,97%-ra változott.

2021. június 3-án került publikálásra a Dr. KALLIWODA Research GmbH által készített elemzés. Ugyanezen a napon adott hírt az Anyavállalat Varga Gábor – IT tag – AKKO Invest törzsrészevényeinek, tőzsdén kívüli ügylet keretében történő vásárlásáról.

2021. június 4-én Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciója keretében került publikálásra Bosánszky Péter Márk – IT tag – AKKO Invest törzsrészevényeinek tőzsdén kívüli ügylet keretében történő vásárlásáról.

2021. szeptember 10-én került publikálásra az Anyavállalat 2021. I. féléves beszámolója, és a hozzá kapcsolódó Sajtóközlemény.

2021. szeptember 13-án Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról, így Varga Gábor – IT tag – AKKO Invest törzsrészevényeinek tőzsdén kívüli ügylet keretében történő vásárlásáról tájékoztatott.

2021. november 15-én adott hírt az Anyavállalat a 2022. évi Társasági Eseménynaptáráról.

Várakozások:

2022-ben a Csoport vagyonkezelési tevékenység bővítését kívánja megvalósítani további akvizíciókkal.

Hitelek/kölcsönök

Az alábbi hitel kötelezettséggel rendelkezik a Csoport:

Adós	Lejárat	Kamat	2021.12.31	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31	2,5%	11 528 970	681 527	2 900 387	7 947 056
VÁR-Logisztika Zrt.	2024.12.16	2,5%	56 159	20 283	35 876	-
4 Stripe Zrt.	2032.02.29	1,9%	461 859	44 225	170 591	247 043
Összesen			12 046 988	746 035	3 106 854	8 194 099

Az Anyavállalat leánycégei számára tagi kölcsönökkel biztosítja a folyamatos likviditás megteremtését.

2021. február 26. napján az OTP Bank Nyrt. által folyósított MNB NHP Hajrá 12.000.000.000,- Ft-os beruházási hitel értelmében 2021. december 31-én 11.528.970 e Ft kinnlevősége áll fenn.

A VÁR-Logisztika Zrt. 2018.07.03-án kötött beruházási hitelszerződést az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet „f.a.” -val. A hitelszerződést a Takarékbank Zrt. vette át, melynek értelmében a törlesztés is a jogutód pénzügyi intézmény részére történő teljesítéssel történik. 2021. december 31-én fennálló kinnlevősége 56.159 e Ft.

Az AKKO Invest másik leánycége, a 4 Stripe Zrt. 2020. február 20-án 1.250.000,- EUR kölcsönszerződést kötött az Oberbank AG Magyarországi Fióktelepével, amelyet 2020. március 5-én folyósítottak. A kialakult rendkívüli járványhelyzet miatti intézkedések által nem került sor hiteltörlesztésre.

Magyarország kormánya a 2020.03.18-án hozott 47/2020. számú - a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló rendeletében - a hitel- és kölcsönszerződésből eredő tőkekamat, illetve díjfizetési kötelezettségek fizetési moratóriumáról döntött. Ennek értelmében, mindkét hitel törlesztése szünetelt 2021. október 31-ig, amikor is az 536/2021.(IX.15.) kormányrendelet értelmében vissza kellett térni a törlesztési részletek és kamatok fizetéséhez.

A hitel állományának változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek
Nyitó	462 246	54 311
Hitelfelvétel az év folyamán	12 000 000	-
Tőketörlesztés	(471 030)	-
Kamat fizetés 2021. év	(253 840)	-
Átsorolás lejárat miatt	(691 724)	691 724
Kötelezettség módosítása	-	-
Év végi átértékelés	1 461	-
Záró	11 300 953	746 035

Célok és stratégia

Az AKKO Invest Nyrt. holdingtársaság, azaz olyan több társaságban részesedéssel rendelkező gazdasági társaság, amelynek gazdasági célja a holding és a leányvállalatok közötti hatékony együttműködés révén a hosszú távú értéknövekedés elérése. Az AKKO Invest Nyrt. saját vagyonát fekteti be, nem végez külső vagyonkezelést, és alapvető célja nem feltétlenül a tulajdonában lévő leányvállalatok adásvétele, hanem a leányvállalatokban (és természetesen az anyavállalatban) elért vagyongyarapodás, értéknövekedés.

A Csoport célja tehát: egy sikeres holding kiépítése Legfontosabb kitűzött cél az Anyavállalatértékének növelése és ezzel párhuzamosan a részvényesi értékteremtés.

Az Anyavállalat magas hozamtermelő képességgel rendelkező reálgazdasági befektetéseket kíván eszközölni, ezért további akvizíciókat tervez a jövőben megvalósítani.

Erőforrások és kockázatok

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

Az Anyavállalat eredményt (árbevételt) a leánycégein keresztül ért el, amelyek bérleti szerződés útján biztosítják számára is a megfelelő bevételi forrást.

Kiadások nagyságrendje:

2021-ben a ráfordításoknál látható, hogy az újonnan bekerült NEO Property Services Zrt. által a költségek is nagyjából tízszeresére emelkedtek a 2020-as évhez viszonyítva.

Az AKKO Invest erősen emberierőforrás-orientált, sikere az Igazgatótanács helyes döntésein múlik. A kockázatok ugyanebben keresendők. Befektetései során 2021-ben jelentős külső forrásra támaszkodott az akvizíciók megvalósításához szükséges OTP Bank Nyrt-től felvett NHP Hajrá hitel miatt. ***Az Anyavállalat vagyonának alakulása – és ebből következően a részvényárfolyam is – igen jelentős kilengéseket mutathat, és bármikor fennáll a tőkevesztés lehetőség is.***

Vezető tisztségviselők AKKO Invest részvény tulajdona

2021. december 31-én vezető tisztségviselők közül az alábbi tagok rendelkeztek AKKO Invest Nyrt. részvény tulajdonnal.

Név	Tisztség	“C” sorozatú törzsrészvény
Prutkay Zoltán	igazgatótanács elnöke	9 000 db
Horváth Imre Attila	igazgatótanács alelnöke	43 000 db
Varga Gábor	igazgatótanács tagja	76 384 db
Székely Gábor*	igazgatótanács tagja / audit bizottság elnöke	1 000 db
Matskási István	igazgatótanács tagja / audit bizottság tagja	0 db
Bosánszky Péter Márk	igazgatótanács tagja / audit bizottság tagja	162 650 db

*Székely Gábor a G&T Vagyonkezelő Zrt-n keresztül további 14.500 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvénnyel rendelkezik

Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Cégcsoport a következő jelentősebb közbenső pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni eseményeket nem azonosított, amelyek – mivel nem módosító események – nincsenek hatással a kimutatások számszaki részére.

Vezető tisztségviselők

A Társaság hatályos Alapszabálya alapján az egységes irányítást az Igazgatótanács látja el. Az Igazgatótanács tagjait a Közgyűlés jogosult megválasztani. Az Igazgatótanács tagjai újraválaszthatók.

Az igazgatótanácsi tagságra irányuló jogviszony megszűnik:

- (a) a megbízás időtartamának lejártával,
- (b) visszahívással,
- (c) törvényben meghatározott kizáró ok bekövetkeztével,
- (d) lemondással,
- (e) elhalálozással.

Igazgatótanács tagjai:

- Prutkay Zoltán – igazgatótanács elnöke
- Horváth Imre Attila – igazgatótanács alelnöke
- Varga Gábor – igazgatótanács tagja
- Székely Gábor – igazgatótanács tagja

2021. február 1-től megválasztott új igazgatótanácsi tag:

- Matskási István – igazgatótanács tagja

2021. március 3-tól megválasztott új igazgatótanácsi tag:

- Bosánszky Péter Márk – igazgatótanács tagja

2021. március 3-ával új Igazgatótanács alelnök/elnök-helyettes került megválasztásra Horváth Imre Attila – már meglévő igazgatótanács tag személyében.

Az Igazgatótanács saját tagjai közül megválasztja az Igazgatótanács elnökét.

Tekintettel arra, hogy a Csoport befektetési tevékenysége gyakran nagyon gyors döntéseket igényel, ezért az Igazgatótanács ülései között a befektetési döntések és egyéb Csoportra vonatkozó döntések meghozatala és végrehajtása az Igazgatótanács elnökének és elnök-helyettesének / alelnökének feladata, amelyet önállóan gyakorolhatnak. Különös tekintettel vonatkozik ez a Csoport tőke- és pénzügyi tranzakcióira, valamint a működés során felmerülő feladatokra. Ezek tekintetében az Anyavállalat képviselőjére és a döntések meghozatalára az elnök és az elnök-helyettes/alelnök jogosult és köteles az Igazgatótanács ülései között.

Audit bizottság működésének célja elsősorban annak elősegítése, hogy (1) az Anyavállalat eleget tegyen a jogszabályokban és a belső szabályzataiban meghatározott számviteli normáknak, (2) a Csoport könyvvizsgálója megfeleljen a megbízatása ellátásához szükséges szakmai elvárásoknak, továbbá, hogy (3) felügyelje a Csoport belső ellenőrzési rendszerének teljesítményét.

Az Igazgatótanács tagjai munkájukért éves javadalmazásban részesülnek. Az Igazgatótanács elnöke éves 550.000,- Ft, míg az Igazgatótanács további tagja, éves 500.000,- Ft javadalmazásban részesül. Erről az Anyavállalat külön Javadalmazási Jelentésben ad számot.

Audit Bizottság tagjai:

2020. november 26-án lemondott Dr. Csizma László vezetői tisztségeiről, ezért 2021. február 1-jén a közgyűlési hatáskörben megtartott igazgatótanácsi ülés alkalmával új igazgatótanácsi tag és egyben Audit bizottsági tag került megválasztásra Matskási István személyében.

2021. február 1-jén érvényben lévő Audit Bizottsági tagok:

- Székely Gábor – audit bizottság elnöke
- Kalmár Zoltán József – audit bizottság tagja
- Matskási István – audit bizottság tagja

2021. február 10-én lemondott Kalmár Zoltán József vezető tisztségeiről, ennek következtében 2021. március 3-án közgyűlési hatáskörben megtartott igazgatótanácsi ülés alkalmával új Igazgatótanács- és Audit bizottsági tag került megválasztásra Bosánszky Péter Márk személyében.

2021. március 3-án érvényben lévő Audit Bizottsági tagok:

- Székely Gábor – audit bizottság elnöke
- Matskási István – audit bizottság tagja



- Bosánszky Péter Márk – audit bizottság tagja

Az Audit bizottság tagjai munkájukért nem részesülnek külön anyagi juttatásban.

Mérlegforduló utáni esemény

Az AKKO Invest Nyrt. Közzétételei a mérlegforduló utáni időszakban		
2022		
Január	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Február	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

Foglalkoztatáspolitiká

2019.02.11-től az Anyavállalat egy befektetői kapcsolattartót és 2019.03.13-tól egy vezérigazgatót alkalmaz, 2020. március 1-jével további 1 fő bérlői kapcsolattartóval bővült a munkavállalók köre, ezzel három főre nőtt az alkalmazottak száma. A jelenlegi három munkavállaló látja el a napi pénzügyi és adminisztratív feladatokat.

Az Anyavállalat, mint Kibocsátó dolgozói részvényeket nem bocsátott ki, továbbá nem működtet munkavállalói részesedési programot, továbbá nem kötött olyan megállapodást, amely révén az alkalmazottak részesedhetnek a Kibocsátó tőkéjéből.

Az Anyavállalat a kinevezett tisztségviselőinek juttatásairól és díjazásukról Javadalmazási jelentés formájában számol be a közgyűlés számára a kifizetendő összegekről.

Az Anyavállalat leánycégeiben – kivéve a NEO Property Services Zrt-t – nem alkalmaz munkavállalókat, és a vezető tisztségviselők sem részesülnek semmilyen anyagi és természetbeni juttatásban.

A NEO Property Services Zrt. munkavállalóinak létszáma meghaladja a 490 főt.

Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költségek nem kerültek elszámolásra.

Környezetvédelem

Az AKKO Invest Nyrt. környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.



A NEO Property Services Zrt. környezetvédelmi felelősségét az alábbi területeken valósítja meg.

Becapcsolódtak a „Zöld Iroda” mozgalomba, amelynek keretében elkészítették Székházuk ökotérképét, így csökkentették a vízfelhasználást és szennyvíz-kibocsátást, valamint az irodai papírfelhasználást.

Az ingatlan üzemeltető vállalatok közül Magyarországon elsőként szerezték „BREEAM IN USE” – very good minősítést egy irodaház üzemeltetésére.

ISO 14001 KIR rendszer keretében azonosították és figyelemmel kísérik a tevékenységükkel összefüggő környezeti hatásokat, és megbízóikkal közösen törekednek a működtetett létesítmények környezeti teljesítményének folyamatos javítására, az alábbiak szerint:

Levegővédelem:

A NEO Property Services Zrt. által üzemeltetett légszennyező pontforrásokon (kazánok, szükség-áramfejlesztő berendezések) rendszeresen elvégzik a karbantartást, ezzel optimalizálva az üzemanyag-felhasználást és a füstgáz-kibocsátást.

Az ózonkárosító anyagokat tartalmazó klíma- és hűtőrendszereken rendre elvégzetik a szivárgásvizsgálatot, karbantartást és a szükség szerinti javításokat. A szükség szerinti utántöltéseket maximális figyelemmel és a vonatkozó előírások betartásával végzik, a lefejtett anyagot kizárólag megfelelő engedéllyel rendelkező vállalkozónak adják át kezelésre, ártalmatlanításra.

Megbízóik részére évente fejlesztési tervet készítenek, amely az üzembiztonság mellett a gazdaságosabb energiafelhasználást és az alacsonyabb kibocsátások elérését célozza meg.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme, víztakarékosság:

A földbe süllyesztett olajtartályokat duplafallal és szivárgásérzékelő eszközzel látják el.

Az esetlegesen bekövetkező szennyezést az illetékes környezetvédelmi felügyelőség részére haladéktalanul bejelentik, a felszámolás és monitorozás során teljes mértékben együttműködve a hatóság, a megbízó és az érintett civil lakosság képviselőivel.

A létesítményeikben működő zsírfogó, olajfogó és egyéb kötelezett berendezéseket engedélyeztetik, működésüket ellenőrzik, naplózzák, kibocsátásaikat folyamatosan az engedélyezett szint alatt tartják.

A vízbázisok védelme érdekében felhívják az épület-használók figyelmét a használt étolaj, sütőzsír lefolyókba, WC-be történő kiöntésének veszélyeire, propagálják a begyűjtésre szakosodott szervezetek részére történő átadást. A csatornába kerülő zsír amellest, hogy az épület és a település csatornahálózatát elzsírosítja, a szennyvízkezelőket is terheli, gátolja a szennyvíz ártalmatlanítását.

A szociális helyiségekben a víztakarékos csapolókat, öblítő szelepeket szerelnek fel a vízfelhasználás csökkentése érdekében.

Takarékosság a villamos energiával:

Fejlesztési javaslataikban kezdeményezik megbízóknál a szociális helyiségek és egyes folyosószakaszok mozgásérzékelős kapcsolókkal történő felszerelését, illetve - ahol ez nem ésszerű -, lekapcsolásra figyelmeztető matricák kihelyezését.

Épületeikben törekednek a klímaberendezések működésének ablaknyitással történő összehangolására, árnyékolók felszerelésére a fűtő-hűtő rendszerek hatékonyságának emelése érdekében.

Megtérülési számításokkal alátámasztott javaslatokat állítanak össze a megbízóik részére a helyi megvilágítás kiépítésére, energiatakarékos berendezések (világítás, kézszáritó, konyhai eszközök, stb.) beszerzésére.

Munkatársaik felvilágosításával is törekednek a szükségtelen energiafelhasználás elkerülésére, csökkentésére. Felhívják a figyelmet a készülékek „stand by” üzemmódjának kerülésére, a használaton kívüli telefontöltők hálózathoz történő kihúzására, a munka végeztével a számítógépek kikapcsolására, a fölösleges világítás lekapcsolására, stb.

Takarékosság a közlekedésben:

A vállalat által használt gépjárműveket rendszeresen szervizeltetik, gondoskodnak karbantartásukról a megfelelő műszaki állapot, az üzembiztonság és az alacsonyabb üzemanyag-fogyasztás érdekében.

Munkaszervezéssel optimalizálják a kilométer-felhasználást, ahol megoldható, „telekocsival”, partnereikkel közös járművekkel utaznak, előnyben részesítik a telefon- és video-konferenciát, valamint a Felhő környezet által biztosított kommunikációs lehetőségeket.

Nagyobb telephelyeiken munkatársaik részére kerékpárokat biztosítanak, és pártolják a kerékpárral történő munkába járást is.

Takarékosság a papírfelhasználásban:

Nagyobb telephelyeiken bevezették a központi, kontrollált nyomtatást és a kétoldalas nyomtatási lehetőséget. A szervezeti egységek a nyomtatásairól és fénymásolat - készítéséről rendszeres riport készül.

Törekednek „újrapapír” és FSC (Forest Stewardship Council) védjegyes, (felelős erdőgazdálkodásból származó) papír használatára.

A papírszegény működés érdekében előnyben részesítik az elektronikus levelezést, bevezették az elektronikus iktatást, számlafeldolgozást és eseménykezelő szoftver használatát.

Az elhasznált papírtörlők mennyiségének csökkentésére a mosdóban és a konyhában figyelemfelhívó matricákat helyeztek ki. Ügyelnek a papírtörlők takarékos adagolására.

Zöldítés zöldekkel:

Az irodák levegőjét a növények kedvezően befolyásolják, ennek köszönhetően az iroda vagy a pihenő területére épített „zöld fal” vagy növény-sziget folyamatos energia-befektetés nélkül

javítja a közérzetet, komfortérzetet, a levegő minőségét. Ezért propagálják az irodáikban zöld növények telepítését.

A lerakásra kerülő hulladék mennyiségének csökkentése:

A leghatékonyabb hulladékcsökkentési módszerek a hulladékká válás megelőzését tartják, ezért törekednek a még használható eszközök javítására, újra-használatára a selejtezés, kidobás helyett.

Munkahelyükön az újrahasznosítható hulladékfajtákat szelektíven gyűjtik. Irodáikban évtizedes hagyománya van a főlegessé vált papírok szelektív gyűjtésének, emellett a teakonyhákban PET palackok és a műanyag csomagolóanyagok szelektív gyűjtése is biztosított.

Az általuk kezelt épületekben is szorgalmazzák a szelektív gyűjtés bevezetését és népszerűsítését, megbízóikkal együttműködve.

Ügyfeleik részére energia-racionalizálási és egyéb, a környezeti teljesítményt javító javaslatokat tesznek, a környezeti kockázatok feltárására risk report-ot készítve, ezzel is támogatva megbízóik biztonságosabb és „zöldebb” működését.

„Zöld tanácsok” címmel munkatársaik gyermekeinek rajzaival díszített zsebkönyvet készítettek, amely ötleteket, tippeket tartalmaz az épületeiket használók számára a környezetkímélőbb működéshez.

A létesítményekben korszerű, környezetbarát szerekkel és módszerekkel végzik a takarítást, a jégmentesítést valamint a rovar- és rágcsáló irtást. Ezzel saját és megbízóik ökológiai lábnyomát is csökkentik.

Telephelyek bemutatása

Az Anyavállalat a jelentés készítés napján nem rendelkezik telephellyel.

A NEO Property Services Zrt., mint leánycég az alábbi telephelyekkel rendelkezik:

- HU 4026 Debrecen, Bethlen utca 1.
- HU 6724 Szeged, Rókusi krt. 2-10.
- HU 6750 Algyő, Technológiai Ipartelep
- HU 5000 Szolnok, Ady Endre út 26.
- HU 8000 Székesfehérvár, Kaposi út 9.
- HU 2443 Százhalombatta, Olajmunkás utca 2.
- HU 9700 Szombathely, Hefele Menyhért utca 2.
- HU 7624 Pécs, Mátyás király utca 23.
- HU 3525 Miskolc, Régiposta utca 9.
- HU 3580 Tiszaújváros, TVK Ipartelep, "Régi Számítóközpont"
- HU 9023 Győr, Verseny utca 11.



- HU 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 6.

A többi leánycég nem rendelkezik telephellyel.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az AKKO Invest Nyrt. 2021. évi éves konszolidált IFRS jelentéséhez

Alulírott, mint cégjegyzésre és képviselőre jogosított személy, az AKKO Invest Nyrt. Igazgatótanácsának elnökeként kijelentem, hogy:

a konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek.

A konszolidált 2021. évi pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva az AKKO Invest Nyrt. és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetői jelentés megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

A Jelentés nem hallgat el olyan tényt, amely az AKKO Invest helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az AKKO Invest-nek tudomása van azon tényről, hogy Tpt. 57. §. (1) bekezdésének megfelelően a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás (szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának) elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

A AKKO Invest Nyrt. jelentését független könyvvizsgáló nem vizsgálta, arról véleményt nem alkotott, a jelentés összevont (konszolidált), a beszámoló a nemzetközi könyvviteli sztenderdek (IFRS) szerint készült.

Az AKKO Invest Nyrt. 2021. éves IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2022. március 31-től a Társaság székhelyén (1118 - Budapest, Dayka Gábor utca 5.) és honlapján (www.akkoinvest.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) valamint a Magyar Nemzeti Bank kötelező közzétételi portálján (www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2022. március 22.

Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke