

**Különálló 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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Általános információk**

**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 (2020.02.20-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](http://www.akkoinvest.hu)

Email: [info@akkoinvest.hu](mailto:info@akkoinvest.hu)

**Könyvvizsgáló adatai:**

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

## Tartalomjegyzék

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata .....	5
I. A pénzügyi kimutatások számszaki részei.....	6
II. A számviteli politika meghatározó elemei, a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja .....	10
A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása .....	10
A Társaság bemutatása, a különálló beszámoló elkészítéséhez kapcsolódó számviteli politikák....	10
A számviteli politikák lényeges elemei.....	15
III. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai.....	29
IV. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások.....	30
V. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	32
1. Árbevétel.....	32
2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások .....	32
3. Általános és adminisztratív ráfordítások .....	32
4. Egyéb bevételek és ráfordítások .....	33
5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	34
6. Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény.....	34
7. Jövedelemadó ráfordítás .....	34
VI. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	35
9. Gépek, berendezések, felszerelések.....	35
10. Tartós befektetések leányvállalatban .....	36
11. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások.....	37
12. Követelések leányvállalattal szemben .....	37
13. Követelés egyéb vállalkozással szemben .....	37
14. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek .....	38
15. Jegyzett tőke .....	38
16. Ázsió .....	39
17. Eredménytartalék.....	39
18. Saját részvények.....	39
19. Banki hitelek.....	40
20. Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók.....	40
21. Akvizíció halasztott vételára.....	41
22. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek .....	41
23. Nyereségadó kötelezettségek .....	41
24. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája .....	42
VII. Egyéb közzétételek.....	44
25. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	44
26. Fizetett osztalék .....	44
27. A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat .....	44
28. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek .....	47

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

29. Saját tőke megfeleltetési tábla .....	47
30. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek .....	49
31. Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek .....	49
32. Nyilatkozatok.....	49
33. Beszámolási időszakot követő lényeges események.....	50
34. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	50

***A különálló pénzügyi kimutatás 50 oldalból áll.***

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása 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

*A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!*

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

**I. A pénzügyi kimutatások számszaki részei**

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

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Kiegészítő megjegyzések	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Árbevétel	(1)	5 500	74 300
Közvetlen ráfordítások	(2)	(4 280)	(68 733)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>1 220</b>	<b>5 567</b>
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(90 373)	(48 334)
Egyéb ráfordítások, nettó	(4)	(180)	(158)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5)	118 116	131 407
Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény	(6)	14 717	30 000
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>43 500</b>	<b>118 482</b>
Jövedelemadó ráfordítás	(7)	(7 746)	(3 414)
<b>Nettó eredmény</b>		<b>35 754</b>	<b>115 068</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)</b>		-	-
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>35 754</b>	<b>115 068</b>

*Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!  
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.  
A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások V-VI. fejezeteire utalnak.*

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Különálló mérleg**  
**2021. december 31. napjára**

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>Kiegészítő megjegyzések</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>20 997 151</b>	<b>2 633 567</b>
Befektetési célú ingatlanok	(8)	92 710	95 173
Gépek, felszerelések, berendezések	(9)	21	142
Tartós befektetések leányvállalatban	(10)	20 904 420	2 538 252
<b>Forgóeszközök</b>		<b>2 114 766</b>	<b>3 515 015</b>
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(11)	32 087	19 688
Követelések leányvállalattal szemben	(12)	1 594 847	1 821 786
Követelések egyéb vállalkozással szemben	(13)	-	1 664 108
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(14)	487 832	9 433
<b>Eszközök összesen</b>		<b>23 111 917</b>	<b>6 148 582</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
<b>Saját tőke</b>		<b>5 592 611</b>	<b>5 866 857</b>
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25 Ft/db)	(15)	833 880	833 880
Ársó	(16)	5 479 954	5 479 954
Eredménytartalék	(17)	(340 923)	(376 677)
Saját részvények	(18)	(380 300)	(70 300)
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>15 952 270</b>	<b>275 311</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	(19)	10 847 444	-
Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók	(20)	274 826	275 311
Akvizíció halasztott vételára	(21)	4 830 000	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>1 567 036</b>	<b>6 414</b>
Rövid lejáratú hitelek	(19)	681 527	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(22)	13 616	3 812
Rövid lejáratú kötelezettségek leányvállalattal szemben	(22)	870 715	-
Nyereségadó kötelezettségek	(23)	1 178	2 602
<b>Saját tőke és kötelezettségek</b>		<b>23 111 917</b>	<b>6 148 582</b>

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

*A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások V-VI. fejezeteire utalnak.*

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

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Adózás előtti eredmény	43 500	118 482
<i>Pénzmozgással nem járó tételek:</i>		
Értékcsökkenés	2 741	7 054
Részesedések elszámolt értékvesztése	-	-
Részvény átadásával rendezett értékesítés	(310 000)	70 300
Eredmény terhére elszámolt hitelezési veszteség	-	1 894
	(263 759)	197 730
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény	-	(8 784)
Forgóeszközök között nyilvántartott nettó állományváltozása	-	329
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(11 765)	1 810
Kamat bevétel	(7 444)	(14 897)
	(282 968)	176 188
Fizetett nyereségadó	(485)	(13 163)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow</b>	<b>(283 453)</b>	<b>163 025</b>
Tárgyi eszköz beszerzések	(157)	(272)
Adott kölcsön - folyósítás/+visszafizetés	244 770	(61 100)
Részesedések megszerzése	(13 670 000)	-
Részesedés értékesítéséből befolyt összeg	1 797 941	-
Pénzügyileg rendezett kamatok	7 444	14 897
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow</b>	<b>(11 620 003)</b>	<b>(46 475)</b>
Hitel felvétel	12 870 715	-
Hitel visszafizetés	(471 030)	-
Saját részvény értékesítés miatt megfizetett összeg	-	-
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow</b>	<b>12 399 685</b>	<b>-</b>
Pénzeszközökre elszámolt hitelezési veszteség	(7 209)	-
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(10 622)	(109 893)
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>478 399</b>	<b>6 657</b>
Pénzeszközök az év elején	9 433	2 776
Pénzeszközök az év végén	487 832	9 433
Változás	478 399	6 657

*A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!*  
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.



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

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszó	Eredménytartalék	Saját részvények	Összesen
<b>2019.12.31</b>	833 880	5 479 954	(491 746)	-	5 822 088
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	115 068	-	115 068
Saját részvény visszavásárlás 2020.12.21	-	-	-	(70 300)	(70 300)
<b>2020.12.31</b>	833 880	5 479 954	(376 677)	(70 300)	5 866 857
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	35 754	-	35 754
Saját részvény visszavásárlás	-	-	-	(310 000)	(310 000)
<b>2021.12.31</b>	833 880	5 479 954	(340 923)	(380 300)	5 592 611

*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**

### **A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása**

#### ***Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről***

A menedzsment kijelenti, hogy a Különálló 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 az AKKO Invest Nyrt. vagyont, teljesítményét és pénzügyi helyzetét mutatják be. Az Nyrt., mint anyavállalat konszolidált pénzügyi kimutatásokat is készít, amely az anyavállalat és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak (együttesen: Csoport) vagyont, teljesítményét és pénzügyi helyzetét mutatják be. A Társaság Különálló- és a Csoport pénzügyi kimutatásait az Anyavállalat menedzsmentje készíti el és hagyja jóvá, valamint gondoskodik azok közzétételéről.

#### ***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 Társaság, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

Az Társaság 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 Társaság 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.

A Társaság bemutatása, a különálló beszámoló elkészítéséhez kapcsolódó számviteli politikák

#### ***A Társaság tevékenységének rövid bemutatása (működés központja, jogi forma, tulajdonosi szerkezet, alkalmazandó jog)***

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 vagyont fekteti be, nem végez külső vagyongazdálkodást, és alapvető célja a leányvállalatokban és így 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)

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

A Társaság jegyzett tőkéje 833.880 eFt, amely 2021.12.31-én 33.355.200 darab törzsrészvényből áll. A részvények névértéke 25 Ft/db.

**A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:**

Név	2021.12.31		2020.12.31	
	Üzletrész névértéke eHUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke eHUF	Részesedés %
Közkézhányad	491 155	58,90%	515 357	61,68%
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	250 998	30,10%	-	0,00%
DAYTON-Invest Kft.	-	0,00%	200 000	23,98%
Chantili Invest Zrt.	91 727	11,00%	118 513	14,21%
<b>Összesen</b>	<b>833 880</b>	<b>100%</b>	<b>833 880</b>	<b>100%</b>

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

Részvénysorozat	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	-
<b>Összesen</b>	<b>33 355 200</b>	<b>33 355 200</b>	<b>N/A</b>	<b>33 355 200</b>	<b>-</b>

**A Társaság leányvállalatai, konszolidáció**

A Csoport az anyavállalatból és leányvállalatokból áll. Az AKKO Invest Nyrt. (akkori nevén: Plotinus Holding Nyrt.) 2018.12.31-i fordulónappal nem rendelkezett befektetésekkel más társaságokban. 2019. évtől kezdődően leányvállalatokban szerzett tulajdonrészt.

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

Társaság	Cím	Fő tevékenység
AKKO Invest Nyrt.	1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.	Vagyonkezelés
VÁR-Logisztika Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingtatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
MOON Facility Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingtatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
A PLUS INVEST Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
4 Stripe Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingtatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
ALQ SAS	06600 Antibes, 18 Avenue Louis Gallet, Franciaország	Ingtatlan fejlesztés (szálloda)
Elitur Invest Zrt.	1124 Budapest, Lejtő utca 17/A	Vagyonkezelés (Holding)

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

NEO Property services Zrt. 1095 Budapest, Máriássy utca 7. Építmény üzemeltetés

A társaságokkal kapcsolatos lényegesebb adatok:

Társaság	Jegyzett tőke 2021. december 31-én	Részesedé s mértéke % 2021 december 31-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2020. december 31-én	Részesedé s mértéke % 2020. december 31-én	Minősíté s
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%	-	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%	leány
NEO Property Services Zrt.	20 000	49%	2021.02.26	-	0%	leány

Mindegyik cég nyilvánosan közzéteszi egyedi pénzügyi kimutatásait.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

**A Csoport 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***

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.***

A NEO Property Services Zrt. 49 %-át közvetlenül, 51 %-át pedig az Elitur Invest Zrt-n keresztül 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.

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

### Változások a csoport szerkezetében

A tárgyidőszakban egy Csoport szempontjából rendkívül jelentős tranzakcióra került sor. A Társaság megszerezte részben közvetlenül, részben az Elitur Invest Zrt. megszerzésén keresztül a NEO Property Zrt. összes részvényét. A Csoport szempontjából az akvizíció igen materiális.

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

### ***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 Társaság 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

## **A számviteli politikák lényeges elemei**

### ***A pénzügyi kimutatások prezentálása***

A Társaság különálló pénzügyi kimutatásokat tesz közzé (továbbiakban: pénzügyi kimutatások). A pénzügyi kimutatások a következőket foglalják magukban (részek):

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

### ***A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések***

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

A Társaság a tőzsdei előírásoknak megfelelően csoport szinten 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 különálló pénzügyi kimutatások egy összehasonlító adatot tartalmazzák, kivéve, ha egy időszakot újra meg kell állapítani vagy számviteli politikát kellett változtatni. Ebben a helyzetben bemutatjuk 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 Társaság, hogy az összehasonlíthatóság megvalósuljon.

### ***Az eredménykimutathoz kapcsolódó számviteli politikák***

#### **Árbevételek**

A Társaság 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:

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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 Társaságnak 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
  - 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 Társaság 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 kötelekhez: Az eladónak meg kell osztania az ügylet árát az egyes kötelek között. Amennyiben az egyes kötelekhez 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 Társaság a vevői szerződéseit egyedileg értékeli és vizsgálja, a létrejött szerződésekre a Standard szerinti 5 lépcsős modellt alkalmazza.

A Társaság a más nevében beszedett és továbbítandó tételeket az árbevétel részeként nem jeleníti meg, hiszen ezek felett a kontroll nem kerül a Társasághoz. A Társaságnál ilyen tételként jelenik meg az általános forgalmi adó.

### **Működéshez kapcsolódó ráfordítások**

A Társaság 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 társaság működését hivatottak biztosítani, de közvetlen összefüggésbe az árbevétellel nem hozhatóak (pl. számviteli szolgáltatási díjak, biztosítás stb.)



Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

- értékesítési ráfordítások: azok a ráfordítások, amelyek a megjelenés, reklám és PR tevékenységgel kapcsolatosak.

### **Egyéb bevételek és ráfordítások**

Az egyéb bevételek között jeleníti meg a Társaság 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 Társaság az eredménykimutatás főlapján, de a kiegészítő megjegyzésekben részletezi az összetevőit.

### **Pénzügyi bevételek és ráfordítások**

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

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

A Társaság a devizás tételek árfolyamkülönbözetét (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 Társaság.

### **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 Társaság széles körben értelmezett hozamaihoz vagy ráfordításaihoz hozzátartoznak.

### ***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.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

A bekerülési értéke az ingatlanoknak 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, figyelembe véve az ilyen típusú ingatlanokat.

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 Társaság.

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.

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 Társaság, 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 élettartama:

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.

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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 tartjuk nyilván. A várható élettartam során értékcsökkenést számolunk el a lineáris leírási módszer szerint.

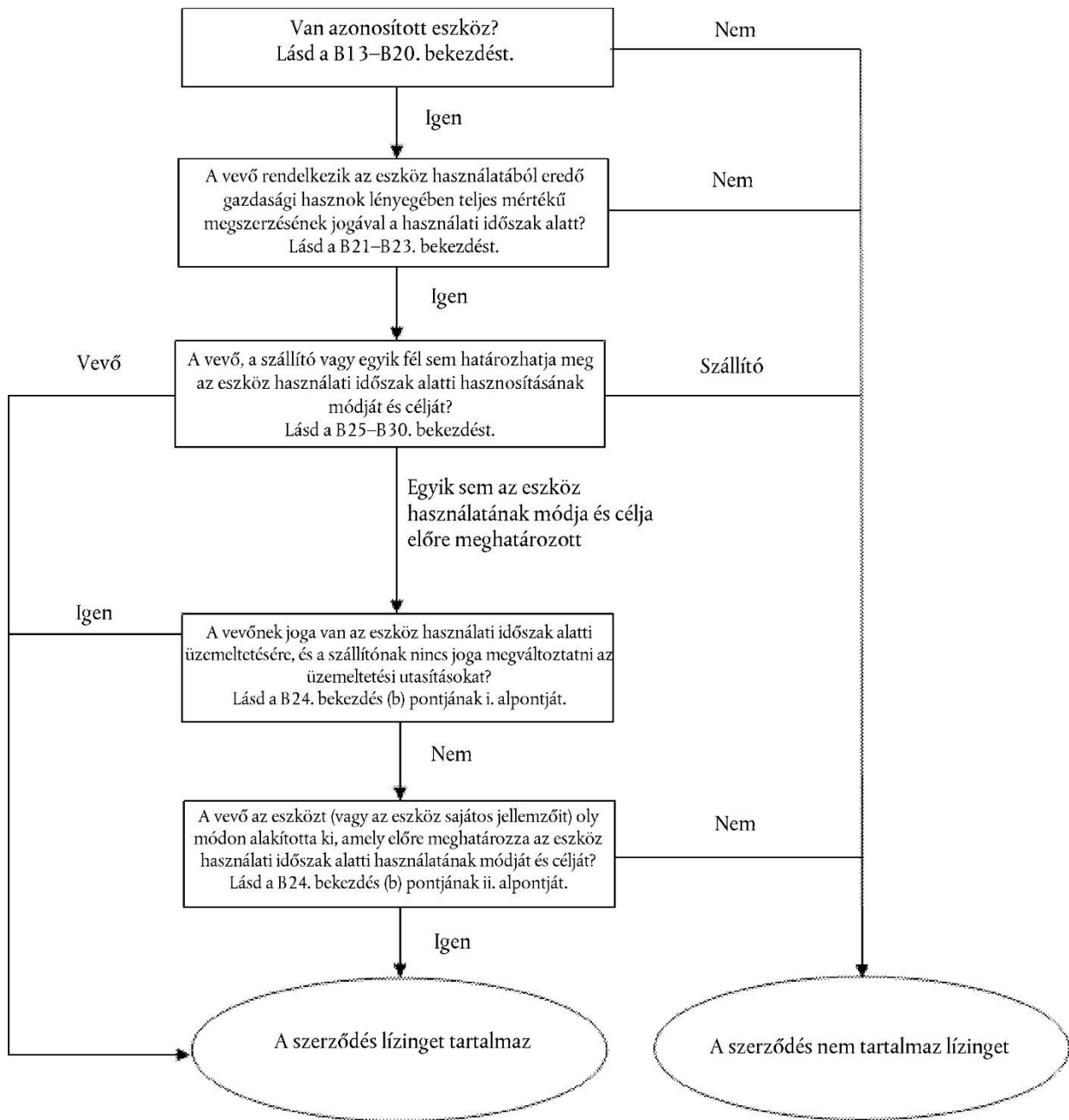
### **Lízingek**

#### **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 beszedni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszköz (pl. személyes használatra átadott cégautó).

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

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



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

Gépjárműre, valamint ingatlanra vonatkozóan kötött bérleti szerződéseket a Társaság. A szerződések vizsgálata során arra a megállapításra jutott a Társaság, hogy azok nem tartalmaznak lízinget.

### Megjelenítés a lízingbe vevőnél

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

### Megjelenítési kivételek

Ha a Társaság valamely szerződés tekintetében az IFRS 16 szerint lízingbe vevőnek minősül, akkor a rövid futamidejű (kevesebb, mint 12 hónap), valamint a kisértékű mögöttes eszközökre vonatkozó

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

Lízingekre nem alkalmazza a Standard általános szabályait, hanem a lízingdíjakat az eredmény terhére számolja el, szétosztva.

### **Használatijog-eszköz értékelése**

A Társaság 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 Társaság 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 flow jelenértékét lízingbefektetésként jeleníti meg a Társaság. A jelenértékszámítás során a lízingbevételhez kapcsolódó inkrementális kamatlábat használja Társaság. A lízingkövetelésre az ECL-t az egyszerűsített módszer alapján határozza meg a Társaság.

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

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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 Társaság az értékesítésre tartott eszközeit elkülönítve mutatja be a mérlegben.

### **Megszűnt tevékenységek:**

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

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

### **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 Társaság 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 készletek költségei FIFO eljárás alapján határozhatóak meg. A nettó realizálható érték a készletek összes befejezéshez szükséges és értékesítési költséggel csökkentett becsült eladási árát jelenti.

A Társaság jelenleg nem rendelkezik e kategóriába sorolt készletekkel.

### **Leányvállalati befektetések**

A Társaság más gazdálkodóban történő konszolidálandó leányvállalatokat, tőke módszer szerint megjelenítendő társult vállalkozásokat és közös vállalkozásokat a mérlegben külön soron jeleníti meg a bekerülési érték modell alkalmazásával. A Társaság a befektetés értékét a halmozott értékvesztéssel csökkenti, a felmerült tranzakciós költségek a befektetés értékét növelik.

### **Pénzügyi eszközök és kötelezettségek**

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

#### *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. (Ilyen eszközökkel és kötelezettségekkel a Társaság nem rendelkezik.)

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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, és a pénzkészleteket.

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. Ilyen eszközökkel nem rendelkezik a Társaság.

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

### *Megjelenítés*

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek az elszámolás napján kerülnek a Társaság 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 Társaság 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 Társaság értékelési technikákat alkalmaz a valós érték megállapítása érdekében.

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

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

is, a kapcsolódó instrumentum könyv szerinti értékében szerepelnek, és az eszköz effektív kamatlába alapján amortizálódnak.

Az adósságinstrumentumok – leszámítva az eredménnyel szemben valós értéken értékelt tételeket – 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 Társaság 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 összegben alapul, amelyet a Társaság szokásos üzleti feltételek szerint kapna a szerződés beszámolási időszak végén történő megszűnésekor, figyelemmel az adott piaci viszonyokra és a felek aktuális hitelképességére.



Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

#### *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 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 Társaság 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 visszamosorolni.

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

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

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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
- 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 Társaság általában:

Késés	ECL %
Kevesebb, mint 90 nap	1%
91 – 180 nap között	50%
180 nap fölött	100% vagy egyedi értékelés

Amennyiben az ECL 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) befolyznak, így a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra. A vevőkövetelések számlázott értéken kerülnek megjelenítésre, mely kezdetben valós értékükkel lényegében megegyezik. Az ECL meghatározása során a Társaság az egyszerűsített módszert alkalmazza.

### **Követelések leányvállalatokkal szemben**

A leányvállalatokkal szembeni követeléseket fő szabály szerint az AC kategóriába kell sorolni. Azok a követelések kerülnek e pozícióra, amelyek kölcsönfolyósításból származnak vagy engedményezés útján kerültek a Társasághoz.

### **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.

### **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.). A brókereknél lévő pénzszámlák egyenlegét is pénzeszköz egyenértékesnek kell tekinteni.

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 a Társaság által kibocsátott részvények névértékének összegét.

### **Árszó**

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

### **Eredménytartalék**

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

### **Osztalékok**

A Társaság 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 Társaság megvásárolja saját 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 Társaság eladja, az a saját tőke értékét növeli úgy, hogy az ezen keletkező nyereség vagy veszteség közvetlenül a saját tőkét érinti (nyereség esetén az árszót 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 vesszük 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 Társaság 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.

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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.

Az IFRS-ekkel összhangban lévő, az IFRS-ekre való áttérés időpontjában érvényes becsléseinek konzisztensnek kell lenniük azokkal a becslésekkel, amelyeket ugyanarra az időpontra a korábbi számviteli szabályozással összhangban készített, kivéve, ha nyilvánvaló bizonyíték van arra, hogy azok a becslései hibásak voltak.

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.

A Társaság vezetőségének legalább évente felül kell vizsgálnia az alábbi területek számviteli becsléseit:

- tárgyi eszközök hasznos élettartamával, maradványértékével, leszerelési kötelemmel kapcsolatos becslések,
- a készletekkel kapcsolatos megtérülési számítások becslései;
- követelések értékelésével, így különösen az ECL-lel kapcsolatos becslések

Számviteli becslések felülvizsgálatát indikálhatják:

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

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

#### **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),
- 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),
- 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),

## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása 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 „Jövedelemadó”: 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 rendeletektől, 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 tőke módszerrel kapcsolatban).

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

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

## V. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

### 1. Árbevétel

Az árbevétel a következő elemekből tevődik össze:

Megnevezés	2021. december 31- én végződő üzleti évre	2020. december 31- én végződő üzleti évre
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	5 500	4 000
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	70 300
<b>Összesen</b>	<b>5 500</b>	<b>74 300</b>

A Társaság 2020. év folyamán kettő ingatlant birtokolt, melyek közül a 1022 Budapest, Ribáry utca 6. földszint 4. címen található ingatlant 2020.12.21-én értékesítette. 2021 folyamán a meglévő 1133 Budapest, Kárpát u 50 számon lévő ingatlan bérbeadásából érte el az 5 500 eFt árbevételt.

### 2. 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:

Megnevezés	2021. december 31- én végződő üzleti évre	2020. december 31- én végződő üzleti évre
Közös költség	(228)	(163)
Értékesített ingatlan könyv szerinti értéke	-	(61 516)
Értékcsökkenés	(2 783)	(7 054)
Egyéb anyag költségek	(831)	-
Vagyonbiztosítás	(83)	-
Egyéb közvetlen költségek	(355)	-
<b>Összesen</b>	<b>(4 280)</b>	<b>(68 733)</b>

A 2020-as évhez képest változás történt a közvetlen költségek összetételében: a személyi jellegű költségek átsorolásra kerültek az adminisztratív ráfordításokhoz, az építményadó pedig az egyéb ráfordítások közé.

Az értékcsökkenési leírás csökkenésének oka, hogy a Társaság két ingatlannal is rendelkezett 2020. évben, jelenleg azonban viszont csak egy ingatlant birtokol.

### 3. Általános és adminisztratív ráfordítások

Az adminisztratív ráfordítások sor a vállalkozás irányítási és adminisztrációs tevékenységével összefüggő ráfordításait tartalmazza.



AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

Megnevezés	2021. december 31-én végződő üzleti évre	2020. december 31-én végződő üzleti évre
Anyagköltség	-	(551)
Szállítás, rakodás díja	(123)	(34)
Könyvviteli szolgáltatások díja	(10 345)	(9 850)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(8 878)	(6 817)
Ügyvédi, jogi költség	(26 461)	(6 254)
Hatósági díjak, illetékek	(110)	(12)
Tanácsadási és elemzési díjak	(8 551)	-
IT szolgáltatások	(357)	(1 087)
Fordítási díjak	(1 023)	-
Egyéb költségek	(286)	(3 937)
Bérleti díjak	(2 782)	(7 564)
Személyi jellegű ráfordítások	(31 457)	(12 227)
<b>Összesen</b>	<b>(90 373)</b>	<b>(48 334)</b>

A személyi jellegű ráfordítások 2021-től az adminisztratív ráfordítások részét képezik.

Az ügyvédi, jogi költségek 2021. évi összege jelentősen meghaladta a 2020. évi költségek volumenét. Ezt a növekedést az új befektetések: a NEO Property Services Zrt. 49 %-os tulajdonrészének és az Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészeinek megszerzése indokolja. Ezzel a művelettel a NEO Property Zrt. is az AKKO Invest Nyrt. 100%-os tulajdonába került, mert az Elitur Invest Zrt. a NEO Property Zrt. 51 %-os tulajdonosa.

A bérleti díjak a Társaság székhelyeül szolgáló ingatlan bérleti díját tartalmazzák. A bérleti szerződés nem minősül lízingszerződésnek.

#### 4. Egyéb bevételek és ráfordítások

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

A tételek tartalma a következő (előjelhelyesen):

Megnevezés	2021. december 31-én végződő üzleti évre	2020. december 31-én végződő üzleti évre
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	-	(11)
Építményadó	(172)	(104)
Különféle egyéb tételek	(8)	(43)
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>(180)</b>	<b>(158)</b>

2021 évtől az építményadó is az egyéb bevételek és ráfordítások között kerül bemutatásra.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

## 5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2021. december 31-én végződő üzleti évre	2020. december 31-én végződő üzleti évre
Kapott kamatok banktól	1	4
Banknak fizetett kamatok	(253 840)	-
Devizás eszközök és kötelezettségek átértékelése, átváltáskori árfolyamkülönbözete	7 546	118 406
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	7 443	14 892
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatok	(11 113)	-
Osztalék bevétel	359 611	-
ECL pénzügyi eszközök értékvesztése	8 468	(1 895)
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>118 116</b>	<b>131 407</b>

A bevételek között a legnagyobb tétel az egyik új leányvállalattól, a NEO Property Services Zrt-től kapott osztalék. 2021. 02.26-tól egy új hosszú lejáratú banki hitelt is igénybe vett a Társaság, amelynek kamatterhei jelentős tételt képeznek a pénzügyi ráfordításokon belül.

## 6. Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény

Megnevezés	Nyilvántartási érték	Eladási ár	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Aquaphor Zrt.	133 833	148 550	14 717
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>141 389</b>	<b>148 550</b>	<b>14 717</b>

## 7. Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2021. december 31-én végződő üzleti évre	2020. december 31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(8 137)	(11 160)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	484	7 815
Helyi iparűzési adó	(93)	(69)
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>(7 746)</b>	<b>(3 414)</b>

A jövedelemadó ráfordítások között prezentálja a Társaság a tárgyévi társasági adót és a helyi iparűzési adót. A társasági adó mértéke az év során 9%. Az iparűzési adómérték 2% volt.

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

**VI. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések**

<b>Bruttó érték</b>	
Egyenleg 2020.12.31-én	98 800
Vásárlás	-
Értékesítés	-
Egyenleg 2021.12.31-én	98 800

<b>Értékcsökkenés</b>	
Egyenleg 2020.12.31-én	(3 627)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(2 463)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	-
Egyenleg 2021.12.31-én	(6 090)

<b>Nettó érték</b>	
Egyenleg 2020.12.31-én	95 173
Egyenleg 2021.12.31-én	92 710

A Társaság tulajdonában lévő ingatlan az IAS 40 Standard alapján befektetési célúnak minősül és a bekerülési érték modell alapján értékelt. Az ingatlanokat a Társaság hosszabb távon saját célokra nem kívánta használni. Az ingatlan valós értéke a menedzsment becslése szerint nem tér el jelentősen a könyv szerinti értéktől, tekintetbe véve a vásárlás fordulónaphoz közeli dátumát.

A Társaság tulajdonában az alábbi ingatlan áll:

1133 Budapest, Kárpát utca 50.

**9. Gépek, berendezések, felszerelések**

<b>Bruttó érték</b>	
Egyenleg 2020.12.31-én	379
Vásárlás	157
Értékesítés	-
Egyenleg 2021.12.31-én	536

<b>Értékcsökkenés</b>	
Egyenleg 2020.12.31-én	(237)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(278)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	-
Egyenleg 2021.12.31-én	(515)

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

Nettó érték	
Egyenleg 2020.12.31-én	142
Egyenleg 2021.12.31-én	21

A tárgyévben irodai gépek beszerzésére került sor.

### 10. Tartós befektetések leányvállalatban

A leányvállalatokban meglévő érdekeltségek értékét ezen a mérlegpozíción mutatja be a Társaság.

Megnevezés	2021. december 31-én végződő üzleti évre	2020. december 31-én végződő üzleti évre
VÁR-Logisztika Zrt.	215 089	215 089
MOON Facility Zrt.	280 000	280 000
A PLUS INVEST Zrt.	329 000	329 000
4 Stripe Zrt.	850 000	850 000
ALQ SAS	730 331	730 331
Aquaphor Zrt.	-	133 833
Elitur Invest Zrt.	14 000 000	-
NEO Property Services Zrt.	4 500 000	-
<b>Összesen</b>	<b>20 904 420</b>	<b>2 538 252</b>

A bekerülési értékről a következő táblázat ad tájékoztatást:

Megnevezés	Bekerülési érték	Elszámolt értékvesztés	Könyv szerinti érték
VÁR-Logisztika Zrt.	597 247	382 158	215 089
MOON Facility Zrt.	280 000	-	280 000
A PLUS INVEST Zrt.	329 000	-	329 000
4 Stripe Zrt.	850 000	-	850 000
ALQ SAS	730 331	-	730 331
Elitur Invest Zrt.	14 000 000	-	14 000 000
NEO Property Services Zrt.	4 500 000	-	4 500 000
<b>Összesen</b>	<b>21 286 578</b>	<b>382 158</b>	<b>20 904 420</b>

A társaság a bekerülési érték modellt használja a leányvállalati befektetések értékelésére.

Minden leányvállalati befektetést készpénzért szerzett be a Társaság, kivéve a Vár-Logisztika Zrt-t, amelyet részesedés csere útján akvirált. A bekerülési érték megállapításához a Társaság a cserébe adott részvények valós értékét vette alapul.

A Vár-Logisztika Zrt-ben lévő befektetésére korábban értékvesztést kellett elszámolni, mert a mögöttes nettó eszközök valós értéke év végén nem érte el a részvény árfolyamból kialakuló vételár értékét. A nettó eszközértéket a Zrt. jövedelemtermelő képességéből vezette le a Társaság. Az értékvesztés abból adódott, hogy a vételárként átadott részvények valós értéke a piacon – viszonylag hirtelen –

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

megnövekedett, így vételár a tervezetet jelentősen meghaladta. (E folyamatot a Társaság nem tudta befolyásolni. A tervezett részvényárfolyam mellett az értékvesztés elszámolására nem került volna sor.) Az értékvesztést a Társaság az eredmény terhére számolta el.

Egyik leányvállalat közgyűlése sem döntött osztalék fizetéséről.

### 11. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	31 843	19 536
Szállító túlfizetéséből származó követelés	-	152
Egyéb tételek	244	-
<b>Összesen</b>	<b>32 087</b>	<b>19 688</b>

Egyéb nem nyereségadó követelések közé a 2021. évben az áfa adónemből származó, valamint a bérhez kapcsolódó járulékokból származó követelést sorolta a Társaság. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos.

### 12. Követelések leányvállalattal szemben

A Társaság leányvállalataival egyedi kölcsön megállapodásokat kötött, illetve engedményezési szerződés keretében „átvette” a leányvállalat követelését pénzeszköz ellenében, ennek köszönhetően az éppen készpénzre szoruló tagvállalatok a likvid eszközökkel rendelkező Anyavállalattól pénzt kapnak.

Mérlegfordulónapon az alábbi kamattal növelt kölcsön követeléseket tartja nyilván a Társaság:

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
VÁR-Logisztika Zrt.	5 217	25 057
MOON Facility Zrt.	214 530	232 787
A PLUS INVEST Zrt.	180 512	178 988
4 Stripe Zrt.	225 048	281 333
ALQ SAS	976 750	947 905
Aquaphor Zrt.	-	163 950
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(7 209)	(8 235)
<b>Összesen</b>	<b>1 594 847</b>	<b>1 821 786</b>

Az engedményezés során bekerült tételek nem kamatoznak. A kölcsönként nyújtott tételek kamata általában a jegybanki alapkamat 1,5 % ponttal megemelt értéke. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos.

### 13. Követelés egyéb vállalkozással szemben

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

A Társaság az egyéb vállalkozással szembeni követelése 2021.év folyamán visszafizetésre került.

#### 14. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek tartalma a következő:

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Bankszámlák	487 774	9 259
Pénztár	1	1
Brókereknél lévő pénzsámlák	129	165
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(72)	8
<b>Összesen</b>	<b>487 832</b>	<b>9 433</b>

A Társaság bankszámláin összesen 487 774 eFt bankszámlapénz található. A számviteli politikával összhangban, a pénzeszközökre 72 eFt értékvesztést számoltunk el a tétel valós értékének megjelenítéséhez.

#### 15. Jegyzett tőke

A jegyzett tőke a Társaság 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.

A Társaság 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
<b>Összesen</b>	<b>833 880</b>	<b>833 880</b>

A Társaság forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	833 880	833 880
<b>Összesen</b>	<b>833 880</b>	<b>833 880</b>

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
<b>Összesen</b>	<b>33 355 200</b>	<b>33 355 200</b>

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Részvények névértéke összesen	833 880	833 880
Ebből saját részvény (névértéken)	23 425	4 750
<b>Forgalomban lévő törzsrészvények névértéke</b>	<b>810 455</b>	<b>829 130</b>

## 16. Ázsió

Az ázsió a vállalati részvények kibocsátásakor a névérték fölött kapott összeget, valamint a saját részvény értékesítése során elért eredményt tartalmazza. Az ázsió az időszak során nem változott.

## 17. Eredménytartalék

2021.12.31-én – 340 923 eFt volt az eredménytartalék összege (halmozott veszteség). Az eredménytartalékból a Társaság elkülönít 3.060.908 eFt-ot, mint fejlesztési tartalék. A fejlesztési tartalék forrása az úgynevezett korrigált adózás előtti eredmény (Tao tv. 18/B §), amelynek része a saját részvény értékesítéséből elért árfolyamkülönbözlet is, amelyet a Társaság az ázsióban jelenített meg.

## 18. Saját részvények

A saját részvények darabszáma és értéke a következők szerint alakul.

Megnevezés	2021. december 31. (db)	2020. december 31. (db)
Nyitó érték	-	-
Tőzsdei forgalomban értékesített saját részvény darabszáma	-	-
Ingatlan értékesítésekor ellenértékként elfogadott saját részvény darabszáma	936 988	190 000
Saját részvény bevonása	-	-
<b>Részvények alakulása (db)</b>	<b>936 988</b>	<b>190 000</b>

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Nyitó érték	-	-
Saját részvény tranzakciók (eladás)	-	-
Saját részvény tranzakciók (visszavásárlás)	23 425	4 750
<b>Saját részvény alakulása névértéken: 25 Ft/db (előjelhelyesen)</b>	<b>23 425</b>	<b>4 750</b>

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

A fenti táblázat a saját tőke hatások szerint jeleníti meg az előjelet. A saját részvények értékesítésén elért eredményt a saját tőke módosításaként kezelte a Társaság. A nyereséget az ázsióban jelenítette meg.

2021-ben az Aquaphor Zrt. értékesítése során a kiegyenlítés AKKO Invest Nyrt. részvényekben történt, így emelkedett a saját részvények db-száma 936 988 db-ra.

## 19. Banki hitelek

A Társaság az OTP Bank Nyrt-től 12 milliárd forint összegű hosszú lejáratú hitelt vett fel, amelynek folyósítása 2021. február 26-án történt meg, és került kifizetésre a NEO Property Services Zrt. és az Elitur Invest Zrt. üzletrészeiért az eladók részére.

A hitel és kamata negyedévenként törlesztendő. A tőketartozás 2021. 12.31-én, valamint a rövid- és hosszú lejáratú részek az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Hitelező	Lejárat	Kamat	2021.12.31	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
OTP Bank	2036.03.31	2,5%	11 528 971	681 527	2 900 387	7 947 057

## 20. Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Halasztott adó kötelezettségek	274 826	275 311
<b>Összesen</b>	<b>274 826</b>	<b>275 311</b>

A halasztott adó levezetése és forrása a következő:

Megnevezés	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Befektetési célú ingatlan	92 710	92 710	-
Gépek, felszerelések, berendezések	21	21	-
Tartós befektetések leányvállalatban	20 904 420	20 904 420	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	32 087	32 087	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	487 832	487 904	(72)
Követelések leányvállalattal és egyéb kapcsolt felekkel szemben	1 594 847	1 602 056	(7 209)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	4 843 616	4 843 616	-
Képzett fejlesztési tartalék	-	(3 060 908)	3 060 908
<b>Összesen</b>	<b>27 955 533</b>	<b>24 901 907</b>	<b>3 053 626</b>
<b>Levonható különbözet összesen</b>			<b>(7 282)</b>



AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

Adóköteles különbözet összesen	3 060 908
Halasztott adó követelés összesen	
Halasztott adó kötelezettség összesen	274 826

## 21. Akvizíció halasztott vételára

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, amelyet a NEO Property Services Zrt. osztalékaiból kíván megfizetni és teljesíteni. A kötelezettség összege 4 830 000 eFt. A vételár nem diszkontált értéken került megjelenítésre.

Az egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsönök az ELITUR Zrt-vel szemben áll fenn. A kötelezettség kamattal növelt értéke 870 715 eFt (tavaly: 0).

## 22. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Ez a pozíció tartalmazza azokat a kötelezettségeket, amelyek nem szállítókhoz vagy hitelekhez kapcsolódnak. Ezek többnyire – nyereségadón kívüli – adóegyenlegeket, bérrel kapcsolatos kötelezettségeket, passzív időbeli elhatárolásokat tartalmaznak. A tételek nem diszkontált értéken szerepelnek, a tételek valós értéke megegyezik a könyv szerint értékükkel.

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Bérrel kapcsolatos tételek	13 662	-
Bírság, késedelmi pótlék, önellenőrzési pótlék	11	12
Vagyonszerzési illeték	-	3 800
Egyéb tételek	(57)	-
<b>Összesen</b>	<b>13 616</b>	<b>3 812</b>

## 23. Nyereségadó kötelezettségek

Ezen a pozíción kizárólag nyereségadó tartozás szerepel.

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek	1 178	2 602
<b>Összesen</b>	<b>1 178</b>	<b>2 602</b>

**24. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája**

Az IFRS 13 alapján a Társaság 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 Társaság 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 Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	32 087	19 688
Pénzeszköz és egyenértékeseik	487 832	9 433
Követelések leányvállalattal szemben	1 594 847	1 821 786
Követelések egyéb kapcsolt vállalkozással szemben	-	1 664 108
<b>Összesen</b>	<b>2 114 766</b>	<b>3 515 015</b>

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Banki hitelek	11 528 971	-
Akvízió halasztott vételára	4 830 000	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	870 715	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	13 616	3 812
<b>Összesen</b>	<b>4 843 616</b>	<b>3 812</b>

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

Megnevezés	2021. december 31.			2020. december 31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
<b>Pénzügyi eszközök</b>	-	-	-	-	-	-
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	-	-	1 594 847	-	-	3 485 894
Egyéb követelések és időbeli elhat.	-	-	32 087	-	-	19 688
Pénzeszköz és egyenértékeseik	487 832	-	-	9 433	-	-
<b>Összesen (eszközök)</b>	<b>487 832</b>	<b>-</b>	<b>1 626 934</b>	<b>9 433</b>	<b>-</b>	<b>3 505 582</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	-	-	-	-	-	-
Banki hitelek	-	-	11 528 971	-	-	-
Akvizíció halasztott vételára	-	-	4 830 000	-	-	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	-	870 715	-	-	-
Egyéb kötelezettségek	-	-	13 616	-	-	3 812
<b>Összesen (kötelezettségek)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 243 302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 812</b>

**VII. Egyéb közzétételek****25. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók**

A Társaság és más kapcsolt felek közötti tranzakciók részletei alább találhatóak. A Társaság kulcsvezetői is kapcsolt feleknek minősülnek.

A Társaság leányvállalatai kapcsolt vállalkozásnak minősülnek. Az ezekkel szemben fennálló egyenlegekről a pénzügyi kimutatások 12. kiegészítő megjegyzése ad tájékoztatást. 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:

Megnevezés	Igazgatótanács	Audit Bizottság	Összesen
Bérek	3 285	-	3 285
Juttatások	2 035	-	2 035
<b>Összesen</b>	<b>5 320</b>	<b>-</b>	<b>5 320</b>

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj került elszámolásra.

**26. Fizetett osztalék**

A Társaság nem fizetett osztalékot 2021-ben, illetve az Igazgatótanács 2022-re sem javasolja a Közgyűlés részére osztalék megállapítását és fizetését.

**27. A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat**

A Társaság 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 Társaság külföldi devizában is folytat tevékenységet, ami magában hordozta a devizaárfolyamok változásából eredő kockázatokat. A devizás ügyletek elsősorban a Társaság francia leányvállalata, az ALQ SAS-sal folytatott tranzakciókon 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 Társaság kamatkockázati kitétséget dinamikusan elemzi, különböző forgatókönyvek szimulálása alapján számítja ki a meghatározott kamatlábmozgások eredményre gyakorolt hatását.

A Társaság aktuális kockázatának a kamatkockázatot azonosította. Releváns változást jelenleg a kamatbevételek változása okoz.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Kamatbevétel változásának hatása az eredményre**

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	35 754	51 702	131 445	290 930
Kamatbevétel	7 444	23 392	103 135	262 620
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	1 594 847	1 594 847	1 594 847	1 594 847
Követelések leányvállalattal szemben	1 594 847	1 594 847	1 594 847	1 594 847
Átlagos kamat	0,467%	1,467%	6,467%	16,467%
Kamatváltozás		214,2%	1285,5%	3427,9%
Eredmény változás		44,61%	267,64%	713,70%
Elaszticitás		20,82%	20,82%	20,82%

A vizsgálat eredményképpen a következő következtetéseket lehet levonni:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 44,61 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 267,64 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 713,70 %-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 Társaság számára.

A hitelezési kockázatelemzés a következő pozíciókat mutatja:

Megnevezés	2021. december 31.	2020. december 31.
Nem lejárt követelések	32 087	19 688
< 30 nap	-	-
30-60 nap	-	-
60-90 nap	-	-
91-180 nap	-	-
191-365	-	-
> 365 nap	-	-
<b>Összesen</b>	<b>32 087</b>	<b>19 688</b>

**Likviditási kockázat**

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem lesz képes megfelelni pénzügyi kötelezettségeinek. A likviditási kockázat kezeléséért az Igazgatótanács felelős. A Társaság a likviditási

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

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 lejáratának egyeztetésével végzi.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2021. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	-	487 832	-	-	487 832	-
Adott kölcsön leányvállalatnak és egyéb kapcsolt vállalkozásnak	-	1 594 847	-	-	1 594 847	-
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	92 710	92 710	-
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	21	-	21	-
Befektetés leányvállalatban	-	-	-	20 904 420	20 904 420	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	32 087	-	-	32 087	-
<b>Pénzügyi követelések</b>	-	<b>2 114 766</b>	<b>21</b>	<b>20 997 130</b>	<b>23 111 917</b>	-

2021. 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	-	13 616	-	-	13 616	-
Nyereségadó kötelezettség	-	1 178	-	-	1 178	-
Bankhitel	-	681 527	2 900 387	7 947 056	11 528 971	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	870 715	-	-	870 715	-
Halasztott adó	-	-	274 826	-	274 826	-
Akvizíció halasztott vételára	-	-	4 830 000	-	4 830 000	-
Saját tőke	-	-	-	5 592 611	5 592 611	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	-	<b>1 567 036</b>	<b>8 005 213</b>	<b>13 539 667</b>	<b>23 111 917</b>	-
<b>Pénzügyi eszközök és kötelezettségek különbözete</b>	-	<b>(4 282 270)</b>	<b>(3 175 192)</b>	<b>7 457 463</b>	-	-

Előző évi összehasonlító adat:

2020. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	-	9 433	-	-	9 433	-
Adott kölcsön leányvállalatnak és egyéb kapcsolt vállalkozásnak	-	3 485 894	-	-	3 485 894	-
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	95 173	95 173	-
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	142	-	142	-
Befektetés leányvállalatban	-	-	-	2 538 252	2 538 252	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	19 688	-	-	19 688	-

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása 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.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen	Ebből kamat
Pénzügyi követelések	-	3 515 015	142	2 633 425	6 148 582	-
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	3 812	-	-	3 812	-
Nyereségadó kötelezettség	-	2 602	-	-	2 602	-
Halasztott adó	-	-	275 311	-	275 311	-
Saját tőke	-	-	-	5 866 857	5 866 857	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	6 414	275 311	5 866 857	6 148 582	-
Pénzügyi eszközök és kötelezettségek különbözete	-	3 508 601	(275 169)	(3 233 432)	-	-

### 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 Társaság szempontjából ebben az időszakban jelentős hatás már nem volt. A Társaság 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.

### 28. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

A Társaság nem szembesült semmiféle bizonytalansággal, illetve nem kellett semmilyen bonyolultabb kérdést eldöntenie, amikor azt ítélte meg, hogy a befektetései hogyan kezelendők.

A Társaság csak leányvállalatokkal rendelkezik.

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

A Társaságnak 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).

A Csoport egyik tagja sem minősül befektetési társaságnak vagy ilyenben nem részesedik.

### 29. Saját tőke megfeleltetési tábla

A számviteli törvény 114/B §-a előírja, hogy az IFRS-ek alapján jelentő társaság tegye közzé a saját tőke megfeleltetési tábláját, minden időszakra vonatkozóan.

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2021. december 31-én:

IFRS-ek szerinti saját tőke	
IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	5 592 611

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

+ kapott pótbefizetés IFRS-ek szerint kötelezettségként kimutatott összege	-
- adott pótbefizetés IFRS-ek szerint eszközként kimutatott összege	-
+ tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszköz, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
+ átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
- tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt a tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	-
<b>Saját tőke (egyeztetett)</b>	<b>5 592 611</b>

A saját tőke egyes elemei, egyeztetés szerint a következőképpen alakulnak:

**IFRS-ek szerinti jegyzett tőke**

Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke, megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével	833 880
--	---------

**Jegyzett, de be nem fizetett tőke**

Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
-----------------------------------	---

**Lekötött tartalék**

Kapott pótbefizetés	
Saját részvény miatti korlát	
Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	2 785 426
<b>Lekötött tartalék</b>	<b>2 785 426</b>

**Eredménytartalék**

IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	(601 605)
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	-
- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	-
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	(2 785 426)
+ Áttérés éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal korrigálva	224 928
<b>Eredménytartalék</b>	<b>(3 162 103)</b>

**Adózott eredmény**

<b>Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja</b>	<b>35 754</b>
---	---------------

**Értékelési tartalék**

<b>Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege</b>	<b>-</b>
---	----------

**Tőketartalék**

<b>Egyeztetett saját tőke</b>	<b>5 592 611</b>
-------------------------------	------------------



## AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(833 880)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	3 162 103
- Adózott eredmény	(35 754)
- Lekötött tartalék	(2 785 426)
- Értékelési tartalék	-
<b>Tőketartalék (egyeztetett)</b>	<b>5 099 654</b>

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

### **Egyeztetett saját tőke (Szt. 114/B § szerint)**

Jegyzett tőke	833 880
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	5 099 654
Eredménytartalék	(3 162 103)
Lekötött tartalék	2 785 426
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	35 754
<b>Saját tőke összesen (egyeztetett)</b>	<b>5 592 611</b>

### **Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b. pontja szerint)**

Eredménytartalék (egyeztetett)	(3 162 103)
Tárgyévi adózott eredmény	35 754
<b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék</b>	<b>(3 126 349)</b>

## **30. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közvélemények**

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján Társaságunknál kötelező a beszámoló könyvvizsgáló által auditálása. 2021. évben a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. látta el (1092 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 végez a Csoportnál.

## **31. Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közvélemények**

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

## **32. Nyilatkozatok**

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Különálló pénzügyi kimutatás valós és megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről,

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

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

valamint eredményéről, a fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

**33. Beszámolási időszakot követő lényeges események**

A Társaság a következő jelentősebb mérlegfordulónap utáni eseményeket azonosította, amelyek – mivel nem módosító események – nincsenek hatással a kimutatások számszaki részére.

**34. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

Az AKKO Invest Nyrt közgyűlése 2022. március 22-i. Igazgatótanácsi és Audit Bizottsági döntésével elfogadta és közzétételre engedélyezte a Társaság 2021. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített különálló pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2022. március 22.

Az AKKO Invest Nyrt. képviseletében:

.....  
Prutkay Zoltán  
igazgatótanács elnöke

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





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

Kelt: Budapest, 2022. március 22.

## Tartalomjegyzék

1.	<a href="#">A tevékenységi kör bemutatása</a>	54
2.	<a href="#">Alaptőke nagysága, összetétele</a>	55
3.	<a href="#">Változások a csoport szerkezetében</a>	56
4.	<a href="#">Az éves beszámoló időszakában elért eredmények</a>	56
5.	<a href="#">Számviteli politika és változásai</a>	59
6.	<a href="#">Előző év teljesítményadatai</a>	59
7.	<a href="#">Az év üzleti környezete és eredményei (összefoglalás)</a>	61
	<a href="#">Mérlegforduló utáni fontosabb események</a>	69
8.	<a href="#">Várakozások:</a>	70
9.	<a href="#">Célok és stratégia</a>	70
10.	<a href="#">Vezető tisztségviselők</a>	73
11.	<a href="#">Foglalkoztatáspolitikai</a>	75
12.	<a href="#">Kutatás és a kísérleti fejlesztés</a>	76
13.	<a href="#">Környezetvédelem</a>	76
14.	<a href="#">Telephelyek bemutatása</a>	76
	<a href="#">Felelősségvállaló nyilatkozat</a>	77

## 1. A tevékenységi kör bemutatása

A kibocsátót 2006.08.07-én jegyezte be a Cégbíróóság majd 2010.11.10-én nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult. Ezt követően 2011.02.15-én tőzsrésztvényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, majd 2011. 04.08-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart) is. A Társaság hosszú távú stratégiájának célkitűzései, 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 tűzött, és az 5/2021. (II.1.) számú határozatával jóváhagyta a Társaság 2021. február 1-jei Rendkívüli Közgyűlésének napján cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje maximum tízszeresének megfelelő összeg erejéig történő alaptőke-emelést.

A Társaság 2020. II. félévben megkezdett akvizíciója, a NEO Property Services Zrt. és az Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészeinek megvásárlása 2021. február végén lezárásra került.

Jelenlegi leányvállalatait és részesedéseit 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%

A Társaság IFRS szerinti egyedi 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 különálló (egyedi) és összevont (konszolidált) IFRS beszámolók a BÉT honlapján, az MNB által üzemeltetett közzétételi rendszeren és az AKKO Invest Nyrt. honlapján is megtekinthetők.

### **Alaptőke nagysága, összetétele**

A Társaság alaptőkéjének összetétele **2021. december 31-én:**

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

A Társaság törzsrészevényei a részvény névértékétől függő mértékű szavazati jogot testesítenek meg. Ennek megfelelően a Társaság minden 25 Ft névértékű törzsrészevénye 1 szavazatra jogosít.

Az év során a Társaság alaptőkéje nem változott.

936.988 db saját részvéennyel 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.

Az alaptőke leszállításának a közgyűlés határozata alapján van helye.

2021. február 1-jére összehívott rendkívüli közgyűlés keretein belül a 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 a Társaság alaptőkéjét felemelheti: a Társaság 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 tulajdonrész:

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 a Társaság az Aquaphor Zrt. 100%-os üzletrészeinek nyereséggel történő értékesítéséről, amelynek vételár fizetési teljesítése AKKO Invest Nyrt. többségi részesedésekkel került kiegyenlítésre.

## Az éves beszámoló időszakában elért eredmények

### 4.1. Különálló átfogó eredménykimutatás

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



ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Kiegészítő megjegyzések	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Árbevétel	(1)	5 500	74 300
Közvetlen ráfordítások	(2)	(4 280)	(68 733)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>1 220</b>	<b>5 567</b>
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(90 373)	(48 334)
Egyéb ráfordítások, nettó	(4)	(180)	(158)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5)	118 116	131 407
Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény	(6)	14 717	30 000
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>43 500</b>	<b>118 482</b>
Jövedelemadó ráfordítás	(7)	(7 746)	(3 414)
<b>Nettó eredmény</b>		<b>35 754</b>	<b>115 068</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>35 754</b>	<b>115 068</b>

## 4.2. Különálló mérleg

### Különálló mérleg 2021. december 31. napjára

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>Kiegészítő megjegyzések</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>20 997 151</b>	<b>2 633 567</b>
Befektetési célú ingatlanok	(8)	92 710	95 173
Gépek, felszerelések, berendezések	(9)	21	142
Tartós befektetések leányvállalatban	(10)	20 904 420	2 538 252
<b>Forgóeszközök</b>		<b>2 114 766</b>	<b>3 515 015</b>
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(11)	32 087	19 688
Követelések leányvállalattal szemben	(12)	1 594 847	1 821 786
Követelések egyéb vállalkozással szemben	(13)	-	1 664 108
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(14)	487 832	9 433
<b>Eszközök összesen</b>		<b>23 111 917</b>	<b>6 148 582</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
<b>Saját tőke</b>		<b>5 592 611</b>	<b>5 866 857</b>
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25 Ft/db)	(15)	833 880	833 880
Ázsió	(16)	5 479 954	5 479 954
Eredménytartalék	(17)	(340 923)	(376 677)
Saját részvények	(18)	(380 300)	(70 300)
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>15 952 270</b>	<b>275 311</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	(19)	10 847 444	-
Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók	(20)	274 826	275 311
Akvizíció halasztott vételára	(21)	4 830 000	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>1 567 036</b>	<b>6 414</b>
Rövid lejáratú hitelek	(19)	681 527	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(22)	13 616	3 812
Rövid lejáratú kötelezettségek leányvállalattal szemben	(22)	870 715	-
Nyereségadó kötelezettségek	(23)	1 178	2 602
<b>Saját tőke és kötelezettségek</b>		<b>23 111 917</b>	<b>6 148 582</b>

## Számviteli politika és változásai

A Csoport nem alkalmaz eltérő számviteli politikát vagy számítási módszert az évközi különálló kimutatásaiban a legutóbbi éves különálló pénzügyi kimutatásokhoz képest.

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 Társaság különálló pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2021. évre vonatkozóan.

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

<b>Összefoglaló adatok forintban (IFRS különálló beszámoló, Ft)</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
Saját tőke*	5 592 611 000	5 866 857 000	5 822 088 000	30 475 000
Adózás előtti eredmény	43 500 000	118 482 000	-464 782 000	522 978 000

**Az adminisztratív ráfordítások sor a vállalkozás irányítási és adminisztrációs tevékenységével összefüggő ráfordításait tartalmazza.**

Megnevezés	2021. december 31-én végződő üzleti évre	2020. december 31-én végződő üzleti évre
Anyagköltség	-	(551)
Szállítás, rakodás díja	(123)	(34)
Könyvviteli szolgáltatások díja	(10 345)	(9 850)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(8 878)	(6 817)
Ügyvédi, jogi költség	(26 461)	(6 254)
Hatósági díjak, illetékek	(110)	(12)
Tanácsadási és elemzési díjak	(8 551)	-
IT szolgáltatások	(357)	(1 087)
Fordítási díjak	(1 023)	-
Egyéb költségek	(286)	(3 937)
Bérleti díjak	(2 782)	(7 564)
Személyi jellegű ráfordítások	(31 457)	(12 227)
<b>Összesen</b>	<b>(90 373)</b>	<b>(48 334)</b>

A személyi jellegű ráfordítások 2021-től az adminisztratív ráfordítások részét képezik.

Az ügyvédi, jogi költségek 2021. évi összege jelentősen meghaladta a 2020. évi költségek volumenét. Ezt a növekedést az új befektetések: a NEO Property Services Zrt. 49 %-os tulajdonrészének és az Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészeinek megszerzése indokolja. Ezzel a művelettel a NEO Property Zrt. is az AKKO Invest Nyrt. 100%-os tulajdonába került, mert az Elitur Invest Zrt. a NEO Property Zrt. 51 %-os tulajdonosa.

A tanácsadással kapcsolatos díjak növekménye szintén a NEO Property Services Zrt. és az Elitur Invest Zrt. üzletrészeinek megszerzésével kapcsolatos kiadásokat növelte.

A fordítással kapcsolatos díjak a Társaság éves beszámolóinak és a hozzájuk kapcsolódó dokumentumoknak a fordítási költségeit tartalmazzák.

A bérleti díjak a Társaság székhelyéül szolgáló ingatlan bérleti díját tartalmazzák. A bérleti szerződés nem minősül lízingszerződésnek.

A személyi jellegű ráfordítások a Társaság munkavállalóinak és tisztségviselőinek munkabérét és tiszteletdíját tartalmazzák.

Összeségében megállapítható, hogy az adminisztrációs költségek volumene 87 %-kal megnövekedtek 2020-as évhez képest, az akvizíciónak köszönhetően.

## **Az év üzleti környezete és eredményei (összefoglalás)**

*A 2021-es évet a Társaság a várakozások szerint zárta. Az AKKO Invest Nyrt. 2021. I. félévben tovább növelte részesedéseit: így megszerezte a NEO Property Services Zrt. és az Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészeit, amelyet egyrészt önerőből, másrészt 12 milliárd forint összegű banki hitelfinanszírozásból valósított meg. A fennmaradó vételár-hátralékot a Társaság a NEO Property Services Zrt. nyeresége után járó osztalékából kívánja rendezni.*

*Nyereséggel értékesítésre került az Aquaphor Zrt. 100%-os üzletrésze, amelyek vételára AKKO Invest Nyrt. törzsrészesvényekkel került kiegyenlítésre.*

*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.*

*Tekintettel Magyarország Kormánya által a koronavírus-járvány (Covid-19) miatt meghozott rendkívüli intézkedésekre, így különösen a 46/2020 (III. 16.) Kormányrendelet 4. §-ában foglaltakra, a Társaság igazgatótanácsi jogkörben meghozott döntésekkel és határozatokkal fogadta el a 2020. évi IFRS egyedi -és konszolidált beszámolóit, valamint döntött új igazgatótanácsi és audit bizottsági tagok megválasztásáról.*

### *Derivatívák, értékpapírok:*

*A 2021-es évben a Társaság értékpapír ügyleteket nem kötött és a jövőben sem tervezi ilyen ügyletek végzését. 2022. év elején megszüntetésre kerültek a Társaság - OTP Bank Nyrt-n kívüli - más pénzügyi- és befektetési szolgáltatóknál vezetett bank -és értékpapírszámlái.*

### *Hosszabb távú tőkepiaci befektetések:*

*A Társaság nem rendelkezik ilyen típusú befektetésekkel.*

### *Reálgazdaság:*

*A fő irányvonalat és stratégiát a reálgazdaságban történő befektetések megvalósításai jelentik a Társaság részére.*

*Még a 2020-as év II. felében adott hírt a Társaság a NEO Property Services Zrt. üzletrészeinek megvásárlásáról, és ezzel egyidejűleg a Társaság 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 Társaság 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 leánycégen 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 ingatlant jelenleg egy szállítmányozással foglalkozó cég bérlő 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 m<sup>2</sup>

**Épületek:** 2.064 m<sup>2</sup>



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

### **MOON Facility Zrt.**

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

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

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



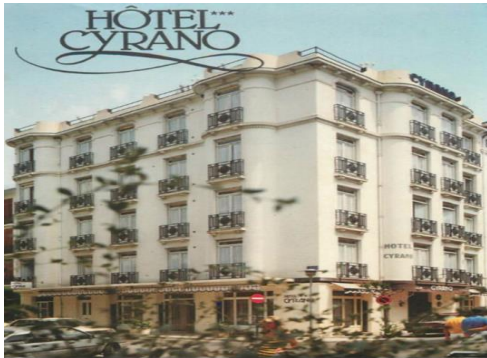
**Telek területe:** 48.627 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:** 3.330 m<sup>2</sup>

### **ALQ SAS**

A hotel Franciaországban, Antibes városában 50 méter távolságra helyezkedik el a Juan-Les-Pins homokos tengerpartjától. Juan-Les –Pins az egyik legfelkapottabb 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 m<sup>2</sup>-en, amelyhez két külső parkolóhely is tartozik.



**4 Stripe Zrt.**



**Telek területe: 3.932 m<sup>2</sup>**

**Felépítmények: 3.904 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:** 438,17 m<sup>2</sup>

Az ingatlan felújítás után hasznosításra kerül.

## Az AKKO Invest Nyrt. 2021. éves közzétételei

<b>Január</b>	8	Tulajdonosi bejelentés
	11	Közgyűlési meghívó -2021.02.01
	21	Közgyűlési előterjesztések
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Február</b>	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
<b>Március</b>	3	Közgyűlési hatáskörben hozott igazgatótanácsi határozatok
	18	Alapszabály
	25	Módosított Társasági eseménynaptár 2021
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Április</b>	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	
<b>Május</b>	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
<b>Június</b>	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
<b>Július</b>	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Augusztus</b>	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Szeptember</b>	10	Féléves jelentés + Sajtóközlemény

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

**2021. január 8-án** a Társasághoz 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** a Társaság újabb rendkívüli közgyűlés összehívásáról tájékoztattott, melyet 2021. március 3-ra tervezett összehívni. 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 a Társaság 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** a Társaság 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 a Társaság a 2021. március 3-ra összehívott rendkívüli közgyűlés közgyűlési előterjesztéseiről.

**2021. február 26-án** rendkívüli tájékoztatás keretében értesítette a Társaság 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 a Társaság 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** a Társaság közzétette a rendkívüli jogrend és kormányrendeleteknek megfelelő frissített 2021-es Társasági eseménynaptárát.

**2021. április 1-jén** került publikálásra a Társaság éves rendes közgyűlési meghívója.

**2021. április 15-én** a Társaság közzétette a közgyűlési előterjesztéseket és a hozzá kapcsolódó Sajtóközleményt.

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

**2021. április 19-én** a Társaság rendkívüli tájékoztatásban értesítette Tisztelt Részvényeseit a NEO Property Services Zrt. 2021. április 16-án megtartott közgyűlésének fontosabb határozatairól (beszámoló főbb számadatairól, 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 a Társaság 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** a Társaság 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. törzsrésvények átruházásával került kiegyenlítésre.

**2021. május 26-án** a Társasághoz beérkezett információk alapján rendkívüli tájékoztatásban adott hírt a DAYTON-Invest Kft. AKKO Invest törzsrésvényeinek 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 a Társaság a MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. AKKO Invest törzsrésztvényeinek 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 részvényeinek összege 30,97%-ra változott.

**2021. június 3-án** került publikálásra a Dr. KALLIWODA Research GmbH által készített elemzés.

Ugyanezen a napon, azaz **2021. június 3-án** adott hírt a Társaság Varga Gábor – IT tag – AKKO Invest törzsrésztvényeinek, 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 törzsrésztvényeinek tőzsdén kívüli ügylet keretében történő vásárlásáról.

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

**2021. szeptember 13-án** adott hírt a Társaság Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról, így Varga Gábor – IT tag – AKKO Invest törzsrésztvényeinek tőzsdén kívüli ügylet keretében történő vásárlásáról.

**2021. november 15-én** adott hírt a Társaság a 2022. évi Társasági Eseménynaptáráról.

### **Mérlegforduló utáni fontosabb események**

Nem történt 2022 első negyedében jelentős esemény.

## Várakozások:

2021-ben az Igazgatótanács tovább növelte üzletrészeinek tulajdonjogát, amit a 2022-es évben is tovább szeretne folytatni.

2022-ben a Társaság vagyonkezelési tevékenységének bővítését kívánja megvalósítani további akvizíciókkal, így a 2021-ben tervezettnek megfelelően kívánja megvalósítani rövid -és hosszútávú terveit.

## Hitelek/kölcsönök

Társaság leánycégei számára tagi kölcsönökkel biztosítja a folyamatos likviditás megteremtését.

Az AKKO Invest 2021. december 31-i fordulónapon az OTP Bank Nyrt-vel szemben rendelkezik banki hitellel, tekintettel arra a tényre, hogy a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek – valamint az azt tulajdonló – Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészek vételárának egy része banki hitelből került rendezésre. Az üzletrészek adásvételéből eredő WING Zrt. felé fennálló maradék kötelezettség az éves osztalékokból kerülnek rendezésre.

## 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 Társaság célja tehát: egy sikeres holding kiépítése, amely bár kockázattal működik, de diverzifikált jellege révén remélhetően a legtöbb piaci-gazdasági környezetben értéknövekedést képes elérni tulajdonosai számára. Legfontosabb kitűzött célja a Társaság értékének növelése és ezzel párhuzamosan a részvényesi értékteremtés.

A Társaság magas hozamtermelő képességgel rendelkező reálgazdasági befektetéseket kíván eszközölni, ezért akvizíciókon keresztül elkezdte felépíteni az ingatlan portfólióját.

## ***Erőforrások és kockázatok***

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

Az AKKO Invest árbevételét a Kárpát utcai bérbeadásból, valamint a leánycégein keresztül ért el, amelyek bérleti szerződés útján biztosítják az anyacég számára is a megfelelő bevételi forrást.

A Társaság a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek megszerzésére irányuló projektjét 2021. február végén lezárta. Az AKKO Invest Nyrt. a megvásárolni kívánt üzletrészeket az önerő teljesítésén felül 12 milliárd Ft-os hitelfelvétellel biztosította a Céltársaságok üzletrészeinek megvásárlására. A hiteltörlesztés megkezdésére 2021. június 30-ával került sor.

A pandémia miatt kialakult rendkívüli helyzet által azon leánycégek esetében, amelyek hitellel rendelkeznek (VÁR-Logisztika Zrt., 4 Stripe Zrt.) a hitelmoratórium adta lehetőségként nem kerültek törlesztésre az esedékes hitel összegek, így ezen hitelek törlesztése 2021. negyedik negyedévében kezdődtek meg.

Kiadások nagyságrendje:

2021-ben a ráfordításoknál látható, hogy az adminisztratív és értékesítési ráfordítások összege 87%-kal lett magasabb 2020-hoz képest, illetve a jövedelemadó ráfordítás összege is megduplázódott a 2020-hoz viszonyítva.

A Társaság erősen emberierőforrás-orientált, sikere az Igazgatótanács helyes döntésein múlik. A kockázatok ugyanebben keresendők. A Társaság a befektetései során 2021-ben jelentős külső forrásra támaszkodott az akvizíciók megvalósításához szükséges OTP Bank Nyrt.-től felvett NHP Hajrá hitel miatt. ***A Társaság 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 után nem azonosított jelentős eseményt, amelyek – mivel nem módosító események – nincsenek hatással a kimutatások számszaki részére.

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



## 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 Társaság befektetési tevékenysége gyakran nagyon gyors döntéseket igényel, ezért az Igazgatótanács ülései között a befektetési döntések és egyéb Társaságra vonatkozó döntések meghozatala és végrehajtása az Igazgatótanács elnökének és elnök-

helyettesének / alelnökének feladata, amelyet önállóan gyakorolhatnak. Különös tekintettel vonatkozik ez a Társaság tőke- és pénzügyi tranzakcióira, valamint a működés során felmerülő feladatokra. Ezek tekintetében a Társaság képviselőire 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) a Társaság eleget tegyen a jogszabályokban és a Társaság belső szabályzataiban meghatározott számviteli normáknak, (2) a Társaság könyvvizsgálója megfeleljen a megbízatása ellátásához szükséges szakmai elvárásoknak, továbbá, hogy (3) felügyelje a Társaság belső ellenőrzési rendszerének teljesítményét.

Az Igazgatótanács tagjai munkájukért éves javadalmazásban részesülnek. Az Igazgatótanács elnöke éves 550.000,- Ft, míg a többi Igazgatótanács tag éves 500.000,- Ft javadalmazásban részesül. Erről a Társaság 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-ával 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.

## **Foglalkoztatáspolitikai**

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

A 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.

A Társaság a kinevezett tisztségviselői és munkavállalói részére 2020. első negyedévében kidolgozta Javadalmazási Politikáját, amelyről Javadalmazási jelentés formájában számol be a közgyűlés számára a kifizetendő juttatások összegéről.

### **Kutatás és a kísérleti fejlesztés**

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költségek nem kerültek elszámolásra.

### **Környezetvédelem**

A Társaság tevékenysége a környezetre nézve nem veszélyes. Tevékenysége jellegéből adódóan az AKKO Invest Nyrt. környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

A környezetvédelem nem jelent érdemi ráfordítást, a pénzügyi helyzetre az nincs hatással. A környezetvédelem területén nem alkalmazott és nem tervez fejlesztéseket.

### **Telephelyek bemutatása**

Az AKKO Invest Nyrt. a jelentés készítés napján nem rendelkezik telephellyel.

## Felelősségvállaló nyilatkozat

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

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

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

A különálló 2021. évi pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetői jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

A Jelentés nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

A Társaságnak 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 Társaság jelentését független könyvvizsgáló nem vizsgálta, arról véleményt nem alkotott, a jelentés különálló pénzügyi kimutatása, 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](http://www.akkoinvest.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) valamint a Magyar Nemzeti Bankkötelező közzétételi portálján ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

Budapest, 2022. március 22.

---

Prutkay Zoltán  
igazgatótanács elnöke