



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

A 2022.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Árbevétel	14
2.1.4	Egyéb bevételek és ráfordítások	16
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok	16
2.1.6	Pénzügyi eszközök	17
2.1.7	Követelések értékvesztése	18
2.1.8	Pénzügyi kötelezettségek	19
2.1.9	Valós érték.....	19
2.1.10	Kapcsolt felek	20
2.1.11	Jövedelemadók.....	21
2.1.12	Lízing.....	22
2.1.13	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	24
2.1.14	Bérlők által teljesített letétek.....	24
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	25
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	25
2.1.17	Osztalék	25
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	25
2.1.19	Fordulónap utáni események.....	25
2.1.20	Megszűnő tevékenység	25
2.2	A számviteli politika változásai	26
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	30
2.3.1	Ingatlanok besorolása	30
2.3.2	Befektetési célú ingatlanok valós értéke	31
2.3.3	Eszközvásárlás	31
2.4	A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások	32
2.4.1	2023 évi üzletrész beszerzések és értékesítések	33
2.4.2	2022 évi üzletrész értékesítések	37
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	39
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	40
5.	Adminisztrációs költségek	41
6.	Személyi jellegű ráfordítások	41
7.	Egyéb működési ráfordítások és bevételek	41
8.	Befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztése)	42
9.	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye.....	42
10.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	43
11.	Értékcsökkenési leírás	49
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	49
13.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege	49
14.	Jövedelemadók.....	50
15.	Megszűnő tevékenység eredménye	51

16.	Egy részvényre jutó eredmény	53
17.	Egy részvényre jutó nettó eszközérték	54
18.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	55
19.	Tárgyi eszközök	58
20.	Halasztott adó követelések	59
21.	Részesedések társult vállalkozásban	60
22.	Éven túli követelések	60
23.	Vevőkövetelések	60
24.	Egyéb rövid lejáratú követelések	61
25.	Rövid lejáratra adott kölcsönök	61
26.	Elhatárolások	61
27.	Jövedelemadó követelések és kötelezettségek	62
28.	Értékesítésre tartott eszközök és értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	62
29.	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	63
30.	Jegyzett tőke	64
31.	Visszavásárolt saját részvények	65
32.	Tőketartalék	65
33.	Átváltási tartalék	65
34.	Felhalmozott eredmény	65
35.	Nem ellenőrző részesedés	66
36.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek	66
37.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	69
38.	Bérlők által teljesített letétek	69
39.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek	70
40.	Halasztott adókövetelések és adókötelezettségek	70
41.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	72
42.	Szállítói kötelezettségek	72
43.	Adó, illeték kötelezettségek	72
44.	Passzív időbeli elhatárolások	73
45.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	73
46.	Szegmens információk	75
47.	Pénzügyi instrumentumok	77
48.	Kockázatkezelés	78
48.1	Tőkemenedzsment	78
48.2	Hitelezési kockázat	79
48.3	Piaci kockázat	79
48.4	Deviza kockázat	79
48.5	Üzleti kockázat	80
48.6	Likviditási kockázat	80
49.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai	82
50.	Függő kötelezettségek	82
51.	Mérlegfordulónap utáni események	82
52.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ	83
53.	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	84
54.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	84
	Nyilatkozatok	85

Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2023.12.31.	2022.12.31.
Eszközök		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18	184.588.000	108.080.799
Tárgyi eszközök	19	27.411	27.613
Halasztott adó eszközök	20	-	45.454
Részesedés társult vállalkozásban	21	7.590	-
Éven túli követelések	22	454.774	196.078
Befektetett eszközök összesen		185.077.775	108.349.944
Vevőkövetelések	23	2.845.019	556.820
Egyéb rövid lejáratú követelések	24	969.502	418.693
Rövid lejáratra adott kölcsönök	25	-	151.318
Elhatárolások	26	1.419.345	281.592
Jövedelemadó követelések	27	16.712	8.675
Értékesítésre tartott eszközök	28	-	24.621.386
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	29	20.362.775	55.312.730
Forgóeszközök összesen		25.613.353	81.351.214
Eszközök összesen		210.691.128	189.701.158

Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2023.12.31.	2022.12.31.
Források		EUR	EUR
Tőke és források			
Jegyzett tőke	30	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	31	(1.171)	(1.171)
Tőketartalék	32	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	33	(12.529.413)	(16.238.045)
Felhalmozott eredmény	34	82.729.235	59.962.450
A Társaság részvényeseire jutó tőke		111.060.887	84.585.470
Nem ellenőrző részesedések	35	-	(1.334.558)
Tőke és tartalékok összesen		111.060.887	83.250.912
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	36	34.263.546	24.780.123
Halasztott bevétel	36	1.777.689	-
Kötvénytartozások	37	52.563.100	50.283.324
Bérlők által teljesített letétek	38	2.785.574	1.300.579
Halasztott adókötelezettségek	40	-	6.087.261
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		91.389.909	82.451.287
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	36	2.308.058	1.331.856
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	41	725.052	151.045
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	39	-	28.456
Kötelezettségek szállítók felé	42	1.218.472	968.687
Adó, illeték kötelezettségek	43	449.320	187.235
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek		-	20.816.898
Jövedelemadó kötelezettségek	27	542.399	128.387
Passzív elhatárolások	44	2.997.031	386.395
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		8.240.332	23.998.959
Kötelezettségek összesen		99.630.241	106.450.246
Tőke és források összesen		210.691.128	189.701.158

A 10-85. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

Konszolidált Teljes átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2023.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2022.12.31.-én végződő üzleti évre (*módosított) EUR
Folytatódó tevékenységből			
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	3	19.487.935	8.039.395
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	4	(7.486.555)	(2.422.283)
Közvetlen fedezet		12.001.380	5.617.112
Adminisztrációs költségek	5	(828.466)	(707.615)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(275.326)	(315.720)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	156.468	(3.185)
Befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	-	75.394
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	9	357.593	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	10	1.973.024	9.288.938
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		13.384.673	13.954.924
Értékcsökkenés és amortizáció	11	(6.267)	(63.866)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	1.615.571	(2.023.078)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	(227.964)	1.580.736
Lízingkamatok	13	(12.905)	(40.443)
Adózás előtti eredmény		14.753.108	13.408.273
Jövedelemadók	14	5.182.288	(1.622.674)
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		19.935.396	11.785.599
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből	15	2.831.389	2.139.965
Adózott eredmény összesen		22.766.785	13.925.564
Egyéb átfogó jövedelem			
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam-különbözetek	33	1.261.665	(3.189.697)
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett árfolyamkülönbözet	15	169.340	931.249
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban vissza nem forduló egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam-különbözetek	33	2.277.627	(3.848.428)
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve		3.708.632	(6.106.876)
TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN		26.475.417	7.818.688
Folytatódó tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		19.935.396	11.785.599
Megszűnő tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	(1.681.500)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		2.831.389	3.821.465
Egyéb átfogó jövedelemből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	34.112
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		3.708.632	(6.140.988)
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	(1.647.388)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		26.475.417	9.466.076
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	48,06	32,95 *
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	48,06	32,95 *
Alap EPS folytatódó tevékenységre EUR centben	16	42,08	24,88 *
Hígított EPS folytatódó tevékenységre EUR centben	16	42,08	24,88 *

A 10-85. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)	jegy- zet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeselek	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. január 1-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(11.151.490)	44.355.386	74.064.961	112.307	74.177.268
Átsorolás					123.184		123.184	(123.184)	-
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem									
Tárgyévi adózott eredmény	34					15.607.064	15.607.064	(1.681.500)	13.925.564
Egyéb átfogó jövedelem					(6.140.988)		(6.140.988)	34.112	(6.106.876)
Nem ellenőrző tulajdonosokkal folytatott tranzakciók		0	0	0	931.249	0	931.249	323.707	1.254.956
Leányvállalat értékesítése – Dreamland	35				(151.901)		(151.901)	1.146.955	995.054
Leányvállalat értékesítése – Promot	35				1.013.170		1.013.170	(823.248)	189.922
Leányvállalat értékesítése - Üzemeltető	35				69.980		69.980		69.980
Egyenleg 2022. december 31-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(16.238.045)	59.962.450	84.585.470	(1.334.558)	83.250.912
Egyenleg 2023. január 1-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(16.238.045)	59.962.450	84.585.470	(1.334.558)	83.250.912
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem									
Tárgyévi adózott eredmény	34					22.766.785	22.766.785		22.766.785
Egyéb átfogó jövedelem					3.708.632		3.708.632		3.708.632
Nem ellenőrző tulajdonosokkal folytatott tranzakciók		0	0	0	0	0	0	1.334.558	1.334.558
Leányvállalat értékesítése – Solum-Invest	35							1.334.558	1.334.558
Egyenleg 2023. december 31-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(12.529.413)	82.729.235	111.060.887	-	111.060.887

A 10-85. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Jegyzet	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
		EUR	EUR
Adózás előtti eredmény – Folytatódó tevékenységből		14.753.108	13.408.273
Adózás előtti eredmény – Megszűnő tevékenységből		2.831.389	2.390.368
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	10	(1.973.024)	(9.288.938)
Ingatlan értékesítésének eredménye	9	(357.593)	0
Értékcsökkenés	11	6.267	63.866
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	8	(2.831.389)	(75.394)
Kamat bevételek	13	(3.093.841)	(4.777.330)
Kamatráfordítások	13	2.985.604	2.702.585
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	23- 25,28	726.093	16.702.161
Aktív időbeli elhatárolások változása	26	(1.137.753)	(204.096)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	39-44	(809.304)	9.185.357
Bérlői letétek változása	38	316.286	13.852
Fizetett nyereségadó	14	(1.144.950)	(67.133)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		10.270.893	30.053.571
Ingatlanokon végzett felújítási kiadások	18	(2.057.252)	(361.852)
Tárgyi eszköz beszerzések	19	(8.712)	0
Adott, nyújtott kölcsönök változása	25	151.318	0
Kapott kamatok	13	3.093.841	4.777.330
Részesedés értékesítésének bevétele	2.4.	6.571.066	5.418.843
Részesedés megszerzése	2.4.	(53.577.954)	0
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	18	0	0
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	9	1.760.000	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(44.067.693)	9.834.321
Hitelek, lízing, kölcsönök felvétele	36	0	0
Hiteltörlesztés	36	(1.876.183)	(623.096)
Fizetett kamatok	13	(2.985.604)	(2.702.585)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(4.861.787)	(3.325.681)
Árfolyamváltozás hatása:	33	3.708.632	(6.106.876)
Pénzeszközök változása	29	(34.949.955)	30.455.335
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	29	55.312.730	24.857.395
Pénzeszközök az év végén	29	20.362.775	55.312.730

A 10-85. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

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

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

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés(%)
Avellino Zrt.	11.369.141	24%
Sequor Holding Zrt.	11.297.291	23,84%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,09%
Saját részvény	1.848	0,0039%
Közkézhányad	22.292.767	47,0661%
Összesen:	47.371.419	100.00%

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

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

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

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

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

A Társaság célja, hogy teljesítse a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben előírt feltételeket, és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként folytassa tevékenységét a jövőben. A Társaság megtesz minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy megfeleljen minden jogszabályi követelménynek a szabályozott ingatlanbefektetési társasági minősítés megszerzéséhez, illetve ahhoz, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő bejegyzés alapjául szolgáló kérelmet benyújthassa a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 4-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Testülete (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

iii) A beszámoló készítésének alapja

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iv) Az értékelés alapja

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

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

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített

társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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

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

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

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

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

szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét, mely magába foglalja a tranzakcióhoz közvetlenül kapcsolódó költségeket az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel a Csoport, így megállapítva az egyedi tranzakciós értékeket. A függő vételár vásárláskori valós értéke és a tranzakció közvetlen költségei a bekerülési érték részét képezik. A felosztást követően, minden egyes megszerzett egyedileg azonosítható eszközre és átvállalt kötelezettségre alkalmazza a vonatkozó IFRS-ek kezdeti értékelési követelményeit. A Csoport elszámol minden különbséget az eszközök vagy kötelezettségek kezdeti értékelése szerinti összeg és a felosztás alapján megállapított egyedi tranzakciós értéke között, a vonatkozó követelményeket alkalmazva. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el. Az eszközvásárlás során halasztott adó elszámolására nem kerül sor.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális pénznemként a forint és az euró, prezentációs pénznemként az euro került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok euro-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben, ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2023. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem euro-ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamok kerültek alkalmazásra a fordulónapra tekintettel:

Árfolyam típus	2023. december 31.	2022. december 31.	2021. december 31.
Záró	382,78	400,25	369
Átlag	381,95	391,33	358,52
Záró és átlag különbség	0,83	8,92	10,48

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

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

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

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

2.1.3 Árbevétel

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

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

Teljesítési kötelek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

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

A Csoport bevételeinek főbb elemei:

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

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

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

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.4 Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

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

Az egyéb bevételeket és az egyéb ráfordításokat a Csoport nettó módon jeleníti meg a teljes átfogó jövedelemkimutatásban.

2.1.5 Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

2.1.6 Pénzügyi eszközök

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi eszközöket tartalmazza: vevőkövetelések, adott kölcsönök, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek. Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménnyel szemben (FVTPL).

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

Amortizált bekerülési érték

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

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

Valós érték eredménnyel szemben

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

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

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

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

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

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

2.1.7 Követelések értékvesztése

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

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő értékvesztési mátrixot alkalmazza 2023 során a Csoport:

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

2.1.8 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.9 Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét

azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

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

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.1.10 Kapcsolt felek

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

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

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

2.1.11 Jövedelemadók

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

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

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

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

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

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

Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

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

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

2.1.12 Lízing

Csoport, mint lízingbevevő

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

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

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

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

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

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

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

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

Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

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

Operatív lízing

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

Allízingek

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

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

Az allízingek kimutatása és közzététele

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

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

A Csoport ingatlan lízinggel rendelkezik.

2.1.13 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.14 Bérlők által teljesített letétek

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

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19 Fordulónap utáni események

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

2.1.20 Megszűnő tevékenység

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

A Csoport a teljes átfogó jövedelemkimutatásban egy összevont összegként mutatja be a megszűnő tevékenységeken elért időszaknyi nyereség vagy veszteség összegét, illetve a

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

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

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

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

2.2 A számviteli politika változásai

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

Meglévő, a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásának összeállítására szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Csoport alkalmaz:

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

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

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

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

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban

szereplő olyan monetáris összegekként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától.

A módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

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

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

A módosítások nem voltak hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

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

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

beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2023. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi időszakokra vonatkozóan. A Csoport méretére való tekintettel nem esik a minimum adó szabályok hatálya alá, így annak várhatóan nem lesz hatása.

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

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

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

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

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

IFRS 16 Lízingek: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

2.3.1 Ingatlanok besorolása

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

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

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

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

2.3.2 Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős részben becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől. A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Csoport által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján került megállapításra. Az értékelési alapelvek és a felhasznált paraméterek a 10. jegyzetben találhatóak.

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

2.3.3 Eszkövvásárlás

A Csoport 2023 során megszerzett több leányvállalati részesedést, a Tidaholm Properties Kft-t, a Kantrum Property Kft-t, valamint a Dounby SP Z.o.o-t. A Csoport feltételezése és az elvégzett koncentrációs teszteken alapuló becslése alapján a megszerzett részesedéseket nem üzleti kombinációként, hanem eszközvásárlásként számolta el.

2.4 A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások

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

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2023	2022	
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn E-Office Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Felhívíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Alagút Investment Kft.	Appeninn E-Office Vagyongkezelő Zrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Solum-Invest Kft.	Appeninn Nyrt.	-	51%	8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.
Tidaholm Properties Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	-	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Kantrum Property Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	-	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Nyrt.	100%	-	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Leveron doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070

A Csoport a leányvállalatokban többségi befolyással rendelkezik.

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

Társult vállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2023	2022	
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP. Z.O.O.	50%	-	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,

2023-ban a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- 2023-ban a Csoport értékesítette a Solum-Invest Kft-ben való 51%-os üzletrészét,
- 2023-ban megszerzésre került a Tidaholm Properties Kft. 100%-os üzletrésze,
- 2023-ban megszerzésre került a Kantrum Property Kft. 100%-os üzletrésze,
- 2023-ban megszerzésre került a Dounby SP. Z.O.O. 100%-os üzletrésze, valamint társult vállalkozásának a Wisniowy Management Sp. Z.o.o. 50%-os üzletrésze.

2022-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

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

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

2.4.1 2023 évi üzletrész beszerzések és értékesítések

Tidaholm Properties Kft. megszerzése

2023. február 28-án a Csoport megszerezte a Tidaholm Properties Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban egy jelentős ingatlan került megszerzésre, azonban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította, melyet koncentrációs teszt elvégzésével mért fel.

A Tidaholm Properties Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	<u>Valós érték a megszerzés napján</u>
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	27.322.714
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.160.495
Egyéb eszközök	1.356.725
Eszközök összesen	<u>29.839.935</u>
 Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	12.286.895
Egyéb kötelezettségek	821.365
Kötelezettségek összesen	<u>13.108.260</u>
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	<u>16.731.675</u>
Nem ellenőrző részesedés	-
Nyereség a megszerzésen (eszközökre és kötelezettségekre allokálva relatív súlyuk alapján)	6.754.150
Üzletrész vételár	4.284.671
Hitel kiváltására fordított pénzösszeg	5.692.854
Vásárlási ellenérték	<u>9.977.525</u>

A Tidaholm Properties Kft. üzletrészeség megszerzéséhez kapcsolódó nyereség összegéből 4.296.845 EUR a jövedelemtermelő ingatlanokra került allokálásra, így a jövedelemtermelő ingatlanok bekerülési értéke 23.025.869 EUR lett. A nyereség összegéből 1.932.271 EUR halasztott bevételként került kimutatásra és a hitel futamideje alatt kerül feloldásra. A fennmaradó 525.034 EUR a megszerzés kori egyéb eszközökre és egyéb kötelezettségekre került allokálásra relatív súlyuk alapján.

Kantrum Property Kft. megszerzése

2023. február 28-án a Csoport megszerezte a Kantrum Property Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban egy jelentős ingatlan került megszerzésre, azonban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította, melyet koncentrációs teszt elvégzésével mért fel.

A Kantrum Properties Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a <u>megszerzés napján</u>
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	10.900.237
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	99.470
Egyéb eszközök	332.551
Eszközök összesen	<u>11.332.257</u>
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	369.181
Kötelezettségek összesen	<u>369.181</u>
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	<u>10.963.076</u>
Nem ellenőrző részesedés	-
Nyereség a megszerzésen (eszközökre és kötelezettségekre allokálva relatív súlyuk alapján)	9.050
Üzletrész vételár	<u>2.872</u>
Hitel kiváltására fordított pénzeszköz	<u>10.951.154</u>
Vásárlási ellenérték	<u>10.954.026</u>

Dounby SP Z.o.o. megszerzése

2023. március 10-én a Csoport megszerezte a Dounby SP Z.o.o. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban egy jelentős ingatlan került megszerzésre, azonban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította, melyet koncentrációs teszt elvégzésével mért fel.

A Dounby SP Z.o.o. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	35.543.066
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.206.805
Egyéb eszközök	1.687.783
Eszközök összesen	39.437.654
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	2.712.422
Kötelezettségek összesen	2.712.422
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	36.725.232
Nem ellenőrző részesedés	-
Nyeresség a megszerzésen (eszközökre és kötelezettségekre allokálva relatív súlyuk alapján)	-
Üzletrész vásárlási ellenérték (megszerzés költségeivel növelten)	482.814
Hitel kiváltására fordított pénzösszeg	36.242.418
Vásárlási ellenérték	36.725.232

Solum-Invest Kft. értékesítése

2023 januárjában a Csoport értékesítette a Solum-Invest Kft-ét. A Solum-Invest Kft. 51%-os üzletrészenek értékesítési ára 1.309.072 EUR volt.

A Solum-Invest Kft. értékesítéséhez kapcsolódó információk:

	adatok EUR-ban
Eladási ár	1.309.072
Értékesített követelés	5.261.994
Azonosítható nettó eszközök könyv szerinti értéke az értékesítés napján (veszteség)	(2.535.827)
Leányvállalathoz kapcsolódó átváltási tartalék kivezetése	169.340
Nem ellenőrző részesedés kivezetése	(1.373.190)
<i>Értékesítés eredménye</i>	2.831.389

A Solum-Invest Kft. értékesítésével a Csoport nettó pénzárama 1.309.005 EUR, a Solum-Invest Kft. értékesítésekor a Solum-Invest Kft. 67 EUR pénzeszközzel rendelkezett. A részesedés ellenértéke mellett a Solum-Invest Kft-vel szembeni követelés is kiegyenlítésre került 5.261.994 EUR értékben.

2.4.2 2022 évi üzletrész értékesítések

Dreamland Holding Zrt. és leányvállalatainak értékesítése

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

A Dreamland Holding Zrt. és leányvállalatainak értékesítéséhez kapcsolódó információk:

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

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

PRO-MOT Hungária Kft. értékesítése

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

A PRO-MOT Hungária Kft. értékesítéséhez kapcsolódó információk:

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

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

Appeninn Üzemeltető Zrt. értékesítése

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

Az Appeninn Üzemeltető Zrt. értékesítéséhez kapcsolódó információk:

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

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

Hellnarik Hospitality Kft. értékesítése

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

A Hellnarik Hospitality Kft. üzletrészének értékesítéséhez kapcsolódó információk:

	adatok EUR-ban
Eladási ár	112.437
Kisebbségi részesedés értéke	37.043
<i>Értékesítés eredménye</i>	75.493

Konzolidált Átfogó jövedelemkimutatásra vonatkozó magyarázatok

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

Az árbevétel a következő tevékenységeken keletkezett:

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Iroda területek bérbeadási bevétele	12.297.745	3.404.520
Logisztikai ingatlan bérbeadása	2.750.964	2.954.359
Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	4.439.227	1.680.516
Összesen	19.487.935	8.039.395

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel. A vevői szerződésekből származó folyamatos elszámolású bevételek összege 2023-ban 18.912.843 EUR, 2022-ben 7.378.194 EUR, míg az üzemeltetés bevétele 2023-ban 575.092 EUR, 2022-ben 661.201 EUR volt. Az árbevétel jelentős növekedéséhez az újonnan megszerzett társaságok árbevétele járult hozzá jelentős mértékben 2023-ban.

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

Adatok EUR	2023.12.31-re végződő üzleti évben	2022.12.31-re végződő üzleti évben
Éven belül	14.373.388	5.506.949
1-5 éven belül	28.925.801	11.954.116
5 éven túli	15.120.404	10.982.299
Összesen	58.419.593	28.443.364

Az árbevétel földrajzi megoszlásként való bemutatása:

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Magyarország	12.430.098	8.039.395
Lengyelország	7.057.837	-
Összesen	19.487.935	8.039.395

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Ingatlan üzemeltetési díjak	(5.480.736)	(2.025.641)
Építményadó, telekadó	(865.392)	(326.456)
Javítás, karbantartás	(703.231)	(38.244)
Ingatlan biztosítási költségek	(88.354)	(20.355)
Őrzés, védelem	(235.298)	(11.587)
Egyéb üzemeltetési költségek	(113.544)	-
Összesen	(7.486.555)	(2.422.283)

Az üzemeltetési költségek jelentősen emelkedtek az előző évhez képest az új leányvállalatok bekerülésével, melyek közel 4 millió EUR értékkel lettek magasabbak az előző évhez képest.

5. Adminisztrációs költségek

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(261.773)	(189.303)
Bankköltség	(52.122)	(24.740)
Ügyvédi, jogi költség	(68.343)	(168.559)
Üzletviteli tanácsadás, PR	(64.644)	(112.768)
Ingatlan értékbecslések és értékelések	(102.549)	(47.555)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(20.039)	(18.037)
Informatikai szolgáltatás	(20.955)	(15.143)
Telefonköltség internet díj	(14.347)	(742)
Hatósági díjak, illetékek	(3.481)	(1.860)
Irodaszer, anyagköltség	(1.808)	(2.391)
Egyéb költségek	(218.404)	(126.516)
Összesen	(828.466)	(707.615)

6. Személyi jellegű ráfordítások

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Béreköltség	(233.826)	(269.484)
Járulékok	(31.981)	(37.012)
Egyéb személyi jellegű juttatások	(9.519)	(9.224)
Összesen	(275.326)	(315.720)

Létszám adatok

	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Átlagos statisztikai létszám (Fő)	8,0	16,0
Záró létszám (fő)	8,0	16,0
ebből:		
Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	8	9
Solum-Invest Kft.	-	7

2023-ban a Solum-Invest Kft. értékesítésével a Csoport létszáma 8 főre csökkent.

7. Egyéb működési ráfordítások és bevételek

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

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

Ebben a pontban a máshova nem sorolt vagy egyéb típusú bevételekből ki nem emelt tételek kerülnek bemutatásra.

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb bevételek		
Kapott késedelmi kamat	39.587	0
Értékvesztés visszaírása	26	22.372
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	9.123	15.448
Kötelezettség leírás	48.794	-
Tidaholm Eszköz szerzéshez kapcsolódó bevételek	523.603	-
Egyéb bevételek	23.150	7.526
	644.283	45.346
Egyéb ráfordítások		
Bírság, kötbér	(100.508)	(779)
Behajthatatlan követelés, értékvesztés	(161.085)	(45.453)
Egyéb ráfordítások (sikerdíjak, közvetítői díjak)	(226.222)	(2.299)
	(487.815)	(48.531)
Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen	156.468	(3.185)

8. Befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége)

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Hellnarik Hospitality Kft. – 24%-os üzletrész	-	75.394
Összesen	-	75.394

Az üzletrészek értékesítésének részletes bemutatása a 2.4.2. pontban történt.

9. Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

adatok EUR-ban	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Befektetési célú ingatlan értékesítési ára	1.760.000	-
Befektetési célú ingatlan valós értékének kivezetése	(1.402.407)	-
Összesen	357.593	-

A Csoport 2023-ban értékesítette egyik SPAR ingatlanát, melyen 357.593 EUR nyereséget számolt el.

10. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

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

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

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

Értékelési módszerek 2023:

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

A hozamszámításon alapuló értékelésekben 2023-ben használt feltételezések az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

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

Értékelési módszerek 2022:

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

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

Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

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

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

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

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

2023 évi átértékelés

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.		(547.000)
1047 Budapest, Schweidel utca 3.		(290.000)
1023 Budapest, Bég u. 3-5.		(2.037.000)
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)		(480.000)
1094 Budapest, Páva utca 8.		(2.342.000)
1015 Budapest, Hattyú utca 14.		(5.790.000)
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	452.000	
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.		(650.000)
17 SPAR üzlet		(2.211.576)
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.		(450.000)
1082 Budapest, Üllői út 48.		(1.440.000)
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	23.000	
1105 Budapest, Bánya utca 20. (Szent László tér)		(435.000)
1023 Budapest, Felhévizi utca 24.		(430.000)
1139 Budapest, Frangepán u. 19.		(220.000)
1105 Budapest, Bánya utca E épület (Szent László tér)		(85.000)
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel utca 5.		(1.160.000)
1013 Budapest, Pauler utca 2.		(590.000)
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	3.926.015	
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	1.752.939	
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	5.629.876	
Wisniowy Business Park	13.983.695	
Valós érték változások összesen	25.767.525	(19.157.576)
Árfolyamváltozások összesen az egyéb átfogó jövedelemben elszámolva (nyereség)		(4.636.925)
Valós érték változások összesen az eredményben		1.973.024

2022 évi átértékelés

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

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

Ssz.	típus	2023					Bérleti díj EUR/m2/hó,	Diszkontráta	Jelzálog
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer				
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	1 760 000	1 453 000	1 453 000	DCF modell	2,63	9,00%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2 210 000	1 330 000	2 210 000	összehasonlító	1,38	9,00%	van
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	7 350 000	9 263 000	9 263 000	DCF modell	14,29	8,25%	van
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	iroda	3 010 000	3 420 000	3 420 000	DCF modell	4,18	8,25%	van
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	2 858 000	2 851 000	2 858 000	összehasonlító	7,69	9,00%	van
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	9 210 000	8 710 000	8 710 000	DCF modell	11,64	8,50%	van
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	3 801 000	5 152 000	5 152 000	DCF modell	7,96 és 16,67	7%-8%	van
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	3 360 000	4 250 000	4 250 000	DCF modell	6,79	8,75%	van
9	17 SPAR üzlet	kereskedelmi	20 715 000	19 669 000	19 669 000	direkt kapitalizáció	5-13,07	7,5%-9,25%	van
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2 350 000	1 674 000	2 350 000	összehasonlító	0,86	9,00%	van
11	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18 610 000	20 860 000	20 860 000	DCF modell	14,87	7,75%	nincs
12	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	790 000	723 000	723 000	DCF modell	1,39	9,00%	van
13	1105 Budapest, Bánya utca 20.	vegyes	2 190 000	1 665 000	1 665 000	DCF modell	0,12	9,75%	nincs
14	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	1 070 000	677 000	1 070 000	összehasonlító		9,00%	van
15	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2 690 000	2 280 000	2 280 000	DCF modell		10,00%	van
16	1105 Budapest, Bánya utca E épület	iroda	260 000	175 000	175 000	DCF modell		10,25%	nincs
17	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	kaszinó	1 080 000	1 440 000	1 440 000	DCF modell	19,11	9,00%	van
18	1013 Budapest, Pauler utca 2.	iroda	1 120 000	1 210 000	1 210 000	DCF modell	16,92	8,25%	van
19	8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	kereskedelmi	17 110 000	15 250 000	15 250 000	DCF modell	8,96	9,00%	van
20	8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	kereskedelmi	13 510 000	13 460 000	13 510 000	összehasonlító	11,2	8,75%	van
21	8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	kereskedelmi	20 100 000	17 200 000	17 200 000	DCF modell	9,55	9,53%	nincs
22	Wisniowy Business Park	kereskedelmi	49 870 000	49 870 000	49 870 000	DCF modell	12-15	10,00%	van
				184 588 000					

2022 évi összehasonlító adatok:

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

11. Értékcsökkenési leírás

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(6.267)	(63.866)
Összesen	<u>(6.267)</u>	<u>(63.866)</u>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2022-en 5.155 EUR, 2023-ban 6.021 EUR volt.

12. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Árfolyamnyereség	5.412.215	1.334.829
Árfolyamveszteség	(3.796.644)	(3.357.907)
Összesen	<u>1.615.571</u>	<u>(2.023.078)</u>

13. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31.-én végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31.-én végződő üzleti évre</u>
Kamatbevételek		
Letét és kamatozó betétek kamatai	3.070.744	3.382.219
Egyéb kapott járó kamatok	23.068	866.069
	3.093.812	4.248.288
Kamatráfordítások		
Banki hitelek kamatai	(1.504.252)	(893.599)
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(1.817.524)	(1.773.952)
	(3.321.776)	(2.667.551)
Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege	(227.964)	1.580.736

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

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízingkamatok	(12.905)	(40.443)
Lízingkamatok	(12.905)	(40.443)

14. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó bevételek és (ráfordítások) a következőkből tevődnek össze:

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(924.206)	81.270
Halasztott adó	6.331.283	(1.555.712)
Iparűzési adó	(224.789)	(148.232)
Összesen	5.182.288	(1.622.674)

Az adó levezetése a következő volt:

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény folytatódó tevékenységből	14.753.108	13.408.273
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(1.327.780)	(1.206.744)
Iparűzési adó	(224.789)	(148.232)
Halasztott adókövetelésként el nem ismert veszteségek változása	0	(373.180)
Várható adókulcs csökkenése (SZIT-é alakulás)	6.734.857	-
Állandó különbségek	-	105.482
Jövedelemadók összesen	5.182.288	(1.622.674)
Effektív adókulcs	0%	12,04%

2022. december 31-én az Appeninn E-Office Zrt. veszteségelhatárolásából halasztott adókövetelésként el nem ismert vesztesége 373.180 EUR volt. 2023-ban a SZIT-é való alakulás miatt a teljes halasztott adókövetelés és -kötelezettség egyenlege feloldásra került, mivel a társaságra várhatóan 0% adókulcs fog vonatkozni.

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

15. Megszűnő tevékenység eredménye

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Solum-Invest Kft. értékesítésének eredménye	2.831.389	-
Megszűnő tevékenységek (lásd alább)	-	2.139.965
Összesen	<u>2.831.389</u>	<u>2.139.965</u>

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

2023 során az értékesített és értékesítendő társaságok csoporton belüli időszakára vonatkozó eredményét a „Megszűnő tevékenységek eredménye” sorra vontta össze, illetve ide került besorolásra az értékesített társaságok eladásának eredménye is. 2023-ban az időszakra jutó eredmény nem volt jelentős, a megszűnő tevékenység eredménye az értékesítés eredménye volt.

Teljes átfogó Jövedelemkimutatás 2022	Turisztikai társaságok tárgyévi eredménye értékesítésig	Üzemeltető társaság tárgyévi eredménye értékesítésig	Kiszűrések és átsorolások	Megszűnő társaságok tárgyévi eredménye értékesítésig
	EUR	EUR	EUR	EUR
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	665.370	1.039.896	(519.780)	1.185.486
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	(272.933)	(202.200)	519.780	44.647
Közvetlen fedezet	392.437	837.696	-	1.230.133
Adminisztrációs költségek	(326.314)	(70.331)		(396.645)
Személyi jellegű ráfordítások	(272.296)	(272.842)		(545.138)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(13.560)	1.096		(12.464)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(3.685.211)	0		(3.685.211)
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény	(3.904.944)	495.618	-	(3.409.326)
Értékcsökkenés és amortizáció	(47.265)	(17.620)		(64.885)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(2.707)	(290)		(2.997)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(415.905)	(1.690)		(417.595)
Adózás előtti eredmény	(4.370.819)	476.017	-	(3.894.802)
Jövedelemadók	264.815	(14.412)		250.403
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből	(4.106.004)	461.605	-	(3.644.399)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény				5.784.364
Megszűnő eredmény összesen			-	2.139.965
Megszűnő tevékenység eredményéből:				
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész				(1.681.500)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész				3.821.465

16. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre (módosított)
A Társaság tulajdonosaira jutó Adózott eredmény (EUR)	22.766.785	15.607.064
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)	48,06	32,95

Folytatódó tevékenységre:

	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre (módosított)
A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény folytatódó tevékenységből (EUR)	19.935.395	11.785.599
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (alap) (EUR centben)	42,08	24,88

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

2022-ben a Csoport tévesen a teljes átfogó jövedelemre számította az EPS ráta összegét az anyavállalatra jutó jövedelem helyett, valamint nem mutatta be a folytatódó tevékenységhez kapcsolódó egy részvényre jutó eredményt.

	2022.12.31-én végződő üzleti évre (eredetileg közzétéve)	2022.12.31-én végződő üzleti évre (módosított)
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)	29,40	32,95

17. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2023.12.31-én végződő üzleti évre	2022.12.31-én végződő üzleti évre
Nettó eszközérték (saját tőke)	111.060.885	84.585.470
Törzsrészesvények száma fordulónapon (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR)	2,34	1,79

Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó magyarázatok

18. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	108.080.799	185.662.961
éves változások:		
Átsorolás értékesítési célúak közé:	0	(13.710.000)
1 SPAR üzlet	0	(1.340.000)
Kikötő és szálloda Balatonfüred (Solum)	0	(12.370.000)
Leányvállalat értékesítésével kivezetett ingatlan	0	(67.542.961)
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	0	(12.730.000)
Lepence, Strandfürdő Visegrád	0	(900.000)
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	0	(16.300.000)
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	0	(1.400.000)
BALALAND Family Hotel & Resort és Family Park, Szántód	0	(34.300.000)
Csárda és Rév Szántód	0	(1.050.000)
Tokaj Kelep	0	(862.961)
Tárgyidőszakban átminősített eszközök	(570.799)	545.777
Pasaréti használati jog eszköz	(570.799)	545.777
Tárgyidőszakban beszerezett ingatlanok	69.460.120	0
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	11.268.808	0
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	11.757.060	0
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	10.891.187	0
Wisniowy Business Park	35.543.065	0
Valós érték változása	7.617.880	3.125.022
ebből:		
Ráaktiválás	2.045.738	6.976.633
Ösztönzők bérléhez	(1.037.808)	-
Valós érték növekmény	25.767.525	4.336.880
Valós érték csökkenés	(19.157.576)	(8.188.491)
Változások összesen	76.507.201	(77.582.162)
Záró érték	184.588.000	108.080.799

A folytatódó tevékenységhez kapcsolódó piaci ár növekedés és csökkenés hatása a teljes átfogó eredménybe kerül elszámolásra, ebből 2023-ban 4.636.925 EUR nyereség, 2022-ben 8.595.767 EUR veszteség került elszámolásra az egyéb átfogó eredményben, a prezentációs pénznemre való átértékelés hatás miatt.

2022-ben a megszűnő tevékenységhez kapcsolódó piaci ár növekedés és csökkenés hatása a teljes átfogó eredménybe kerül elszámolásra, ebből 869.699 EUR veszteség az egyéb átfogó eredménybe, 3.675.083 EUR veszteség az eredménybe került elszámolásra.

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

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2023. december 31-i és a 2022. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

	2022. december 31.	Megszerzés és átminősítés	Ráaktiválás	Ösztönző	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2023. december 31.
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2.000.000					(547.000)	1.453.000
1047 Schweidel utca 3.	2.500.000					(290.000)	2.210.000
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	11.300.000					(2.037.000)	9.263.000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.900.000					(480.000)	3.420.000
1094 Budapest, Páva u. 8.	5.200.000					(2.342.000)	2.858.000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	14.500.000					(5.790.000)	8.710.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	4.700.000				452.000		5.152.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4.900.000					(650.000)	4.250.000
17 SPAR üzlet	21.950.000		502.225	(571.649)		(2.211.576)	19.669.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2.800.000					(450.000)	2.350.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	22.300.000					(1.440.000)	20.860.000
Pasaréti úti bérlemény	570.799	(570.799)					-
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	700.000				23.000		723.000
1105 Budapest, Bánya utca 20.	2.100.000					(435.000)	1.665.000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.500.000					(430.000)	1.070.000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	2.500.000					(220.000)	2.280.000
1105 Budapest, Bánya utca	260.000					(85.000)	175.000
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	2.600.000					(1.160.000)	1.440.000
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1.800.000					(590.000)	1.210.000
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	-	11.268.808	55.177		3.926.015		15.250.000
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	-	11.757.061			1.752.939		13.510.000
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	-	10.891.187	678.937		5.629.876		17.200.000
Wisniowy Business Park	-	35.543.065	809.399	(466.159)	13.983.695		49.870.000
Összesen	108.080.799	68.889.322	2.045.738	(1.037.808)	25.767.525	(19.157.576)	184.588.000

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

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

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

19. Tárgyi eszközök

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

adatok EUR-ban	Összesen
Bruttó érték	
2021. december 31-én	410.311
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	(334.549)
2022. december 31-én	75.762
Növekedés és átsorolás	8.249
Csökkenés és átsorolás	
2023. december 31-én	84.011
Halmozott értékcsökkenés	
2021. december 31-én	187.276
Éves leírás	8.410
Csökkenés	(147.537)
2022. december 31-én	48.149
Éves leírás	8.451
Csökkenés	
2023. december 31-én	56.600
Nettó könyv szerinti érték	
2021. december 31-én	223.035
2022. december 31-én	27.613
2023. december 31-én	27.411

A nullára leírt eszközök bruttó értéke 2023. és 2022. december 31-én 15.762 EUR. A tárgyi eszközökre nem került értékvesztés elszámolásra. A Csoport nem rendelkezik immateriális eszközökkel.

20. Halasztott adó követelések

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

Az elhatárolt negatív adóalapok felhasználási lehetősége a keletkezésük évében hatályos szabály szerinti, a felhasználás sorrendje FIFO. A veszteségelhatárolások 2015 előtt keletkezett egyenlegének felhasználásának határideje 2030. december 31.

2023-ban a Csoport bejelentkezett a SZIT körbe, így a jövőben nem fogja tudni érvényesíteni az átmeneti különbségeket a társasági adóalapban. Ennek megfelelően a halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek kivételre kerültek.

Veszteségelhatárolások egyenlege társaságonként adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Halasztott adókövetelés alapja veszteségelhatárolásból	-	9.041.514
Halasztott adókövetelés összege veszteségelhatárolásból	-	813.736
Ebből kimutatva mérlegben halasztott adókötelezettség csökkentőként	-	768.282
Ebből halasztott adókövetelésként kimutatva	-	45.454

2022. december 31-én az Appeninn E-Office Zrt. veszteségelhatárolásából 373.180 EUR nem került felvételre a jövőbeni adótervek alapján. A teljes elhatárolt veszteség összege 2022. december 31-én 13.187.958 EUR. 2023-ban minden halasztott adókövetelés és halasztott adókötelezettség visszavezetésre került, mivel a Csoport SZIT-é válása miatt a várható adókötelezettség nulla. 2023-ban a veszteségelhatárolásból semmi nem került elszámolásra halasztott adókövetelésként, mivel a csoport SZIT-é alakult és az ezzel összhangban jövőbeli adófizetés nem várható a veszteségelhatárolással rendelkező társaságokban, így a veszteségelhatárolások sem kerülnek felhasználásra.

21. Részesedések társult vállalkozásban

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Wisniowy Management Sp. Z.o.o. 50%-os részesedése	7.590	-
Összesen	<u>7.590</u>	<u>-</u>

22. Éven túli követelések

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Korlátozott felhasználású pénzeszközök - Magyarország	454.774	196.078
Összesen	<u>454.774</u>	<u>196.078</u>

23. Vevőkövetelések

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	2.934.516	600.265
Vevőértékvesztés nyitó egyenlege	(43.445)	(40.554)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	(46.052)	(45.453)
Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés	-	22.732
Kivezetett leányvállalat értékvesztése	-	19.830
Vevő értékvesztések záró egyenlege	(89.497)	(43.445)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>2.845.019</u>	<u>556.820</u>

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

24. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók)	331.849	197.870
Adott előlegek	239.792	106.847
Lízingkövetelés	307.353	-
Egyéb	90.508	113.976
Összesen	<u>969.502</u>	<u>418.693</u>

25. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Mikepércsi út 132 Kft.	-	59.396
Egyéb adott kölcsönök	-	173.698
Hattyúház Társasház Közösség	-	5.614
Rövid lejáratú követelések értékvesztése	-	(87.390)
Összesen	<u>-</u>	<u>151.318</u>

26. Elhatárolások

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	1.296.117	230.434
Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	123.228	51.158
Összesen	<u>1.419.345</u>	<u>281.592</u>

A jelentős növekedés elsősorban a 2023-ban akvirált új társaságok bérleti díj elhatárolásának köszönhető.

27. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemadó követelések	16.712	8.675
Jövedelemadó kötelezettségek	542.399	128.387

28. Értékesítésre tartott eszközök és értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

2023. december 31-én nem volt értékesítésre tartott eszköz és kötelezettség.

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

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

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

	Solum-Invest Kft.	SPAR ingatlan	Összesen
Jövedelemtermelő ingatlanok	12.370.000	1.340.000	13.710.000
Eszköz használati jog	1.408.363		1.408.363
Halasztott adókövetelések	368.783		368.783
Vevőkövetelések	4.059		4.059
Egyéb rövid lejáratú követelések	127.797		127.797
Aktív időbeli elhatárolások	15.820		15.820
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8.919.868		8.919.868
Goodwill	66.696		66.696
Értékesítésre tartott eszközök összesen	23.281.386	1.340.000	24.621.386

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

	Solum-Invest Kft.	SPAR ingatlan	Összesen
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	2.804.906		2.804.906
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15.335.390		15.335.390
Kötelezettségek szállítók felé	2.277.633		2.277.633
Társasági adó kötelezettségek	49.809		49.809
Passzív időbeli elhatárolások	349.160		349.160
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek összesen	20.816.898	-	20.816.898

29. Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár HUF	992	593
Bankszámlapénz HUF	419.823	873.974
Bankszámlapénz EUR és PLN	1.005.540	989.486
Rövid lejáratra lekötött bankbetét	18.936.420	53.448.677
Összesen	<u>20.362.775</u>	<u>55.312.730</u>

A rövid lejáratra lekötött bankbetét 1 hónapos futamidejű lekötés. A Csoportnak 2023. december 31-én és 2022. december 31-én nincsen le nem hívott hitelkerete. Lásd még 54. jegyzet.

A Csoport pénzeszköz állománya jelentősen növekedett 2022-ben az üzletrészek értékesítésének eredményeként. Az értékesítési tevékenységből keletkező pénzeszközöket 2022-ben lekötött betétekbe helyezte. A Csoport pénzeszközei 2023-ra jelentősen csökkentek az újonnan akvirált leányvállalatokért fizetett összegekkel. A Csoport a pénzeszközeit B1 (Moody's) credit rating-el rendelkező bankban tartja.

30. Jegyzett tőke

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

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

Jegyzett tőke	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészvények névértéken:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	15.217.006	15.217.006
Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR):	15.217.006	15.217.006
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részvények mennyisége (db):		
Nyitó érték (db)	47.371.419	47.371.419
Kibocsátás (db)	-	-
Záró érték (db)	47.371.419	47.371.419
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	311,32	311,32
Kibocsátás	-	-
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	311,32
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

31. Visszavásárolt saját részvények

	2023.12.31.-én végződő üzleti évre		2022.12.31.-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	1.171	1.848	1.171	1.848
Saját részvény vásárlása				
Saját részvény értékesítés				
Záró érték	1.171	1.848	1.171	1.848

32. Tőketartalék

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Ázsiai részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	25.645.230
Záró érték	25.645.230	25.645.230

33. Átváltási tartalék

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	(16.238.045)	(11.151.490)
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	3.708.632	(6.140.988)
Átsorolás	-	123.184
Leányvállalatok értékesítéséhez kapcsolódó kivezetés	-	931.249
Záró érték	(12.529.413)	(16.238.045)

34. Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	59.962.450	44.355.386
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi eredmény	22.766.785	15.607.064
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	0	0
Záró érték	82.729.235	59.962.450

35. Nem ellenőrző részesedés

A nem ellenőrző részesedés egyenlege 2022-ben a Solum-Invest Kft-hez kapcsolódik.

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	(1.334.558)	112.307
<i>éves változások:</i>		
Új leányvállalatok megszerzése		-
Átsorolás		(123.184)
Tárgyévi eredményrész		(1.681.500)
Tárgyévi egyéb jövedelem		34.112
Leányvállalatok értékesítése	1.334.558	323.707
Záró érték	-	(1.334.558)

36. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek

Lízingek

adatok EUR-ban	Lízingdíjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Egy éven belül esedékes	271.749	269.861	266.730	258.845
Két és öt éven belül esedékes	45.292	314.838	45.235	311.954
Öt éven túl esedékes részletek	0	0		0
	317.041	584.699	311.965	570.799
Finanszírozási költség	(5.076)	(13.900)		
Jelenérték	311.965	570.799	311.965	570.799
Mérlegben kötelezettségként bemutatva:				
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek			266.730	258.845
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek			45.235	311.954
			311.965	570.799

A lízing kötelezettség lejáratára 2025. március 16, euró denominált. A kapcsolódó eszköz használati jogkivezetésre került allízing miatt. A lízingkötelezettségekre a Társaság effektív kamatláb módszerével kamatráfordítást számol el.

Hosszú és rövid lejáratú hitelek

2023-ban a Tidaholm Properties Kft. megszerzésre került. A megszerzéshez kapcsolódó vételárallokáció során a hitel összegére 1.932.271 EUR halasztott bevétel került allokálásra, a hitel kezdeti valós értéke és allokált egyedi tranzakciós érték különbözeteként, melyet a hitel futamideje alatt old fel a Csoport az eredmény javára.

A hitelek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

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

Finanszírozók	Elsődleges adós társaság	2023.12.31. éven belüli lejárat EUR	2023.12.31. éven túli lejárat EUR	2022.12.31. éven belüli lejárat EUR	2022.12.31. éven túli lejárat EUR	Finanszírozási devizanem	Kamat margin	Eredeti Lejárat	Biztosítékok
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	42.808	462.781	38.241	500.979	EUR	1 havi EURIBOR + 3,5%	2033.04.30.	Ingatlanon alapított zálogjog 1. ranghelyen; Elidegenítési és terhelési tilalom; Követeléseken alapított zálogjog a biztosítéki ingatlan hasznosításából származó bevételeken; Inkasszós jog az adós más banknál vezetett bankszámláin; Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására; Bérleti bevételeken alapított óvadéki zárolás; 3 havi DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
MFB-Erste konzorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	1.065.634	22.902.127	1.034.770	23.967.190	EUR	2029.09.15-ig fix 2,95%, utána 3 havi EURIBOR + 2,65% (legalább évi 2%)	2041.06.15.	Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék; Vagyontárgyzálog; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Appeninn Nyrt garancia; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Takarékbank Zrt.	Tidaholm Properties Kft.	932.886	10.853.403	-	-	HUF	2,5%	2035.08.18.	Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék; Vagyontárgyzálog; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Appeninn Nyrt garancia; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Banki hitelek összesen		2.041.328	34.218.311	1.073.011	24.468.169				
Lizingkötelezettségek összesen		266.730	45.235	258.845	311.954				
Mérlegérték összesen		2.308.058	34.263.546	1.331.856	24.780.123				
Halasztott bevétel – vételár allokáció alapján – Tidaholm Properties Kft.	Tidaholm Properties Kft.	-	1.777.689	-	-	HUF	2,5%	2035.08.18.	

37. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Kötvénytartozás	52.249.334	49.968.770
Kötvény prémium	313.766	314.554
Kötvénytartozások összesen	<u>52.563.100</u>	<u>50.283.324</u>

38. Bérlők által teljesített letétek

adatok EUR-ban	<u>2023.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2022.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nyitó	1.300.579	1.286.727
Új bérbeadási esemény	413.144	84.412
Vásárolt kötelezettség új leányvállalatokkal	1.168.709	
Bérleti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	(96.858)	(70.560)
Záró érték	<u>2.785.574</u>	<u>1.300.579</u>

A növekedés elsősorban az újonnan akvizált leányvállalatokban lévő bérlők által teljesített letétek összegével növekedett 2023-ban.

39. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2022.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Osztalékkötelezettség	-	28.456
Kapcsolt rövid lejáratú kötelezettségek összesen	-	28.456

40. Halasztott adókövetelések és adókötelezettségek

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

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

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

Halasztott adókötelezettségek	2022		Beszámoló szerinti egyenleg EUR	Adó szerinti egyenleg EUR	Halasztott adó alap	Halasztott adó
	Beszámoló szerinti egyenleg EUR	Adó szerinti egyenleg EUR				
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok		108.080.799	33.189.120	(74.891.679)	(6.740.251)	
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések		-	9.041.514	9.041.514	813.736	
Egyéb eszközök és kötelezettségek				(1.281.022)	(115.292)	
Nettó halasztott adó pozíció összesen						(6.041.807)
Mérlegben halasztott adó követelés						45.454
Mérlegben halasztott adó kötelezettség						6.087.261
Nettó halasztott adó pozíció						(6.041.807)
Változás halasztott adó egyenlegében						(1.325.650)
Ebből:						
Eredményben elszámolva					(1.555.712)	
Új leányvállalat bekerülésével					-	
Leányvállalat kikerülésével					(96.311)	
Árfolyam-változás					326.373	

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

41. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	-	7.295
Vételárhátralék	612.061	0
Ki nem vett szabadságok	5.213	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	107.778	143.750
Záró érték	725.052	151.045

A rövid lejáratú kötelezettségek összege a tárgyévben akvirált leányvállalatok még ki nem fizetett vételár hátraléka miatt növekedett jelentősen az előző évhez képest.

42. Szállítói kötelezettségek

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	1.218.472	968.687
<i>Esedékesség szerint:</i>		
0-30 nap	1.109.514	845.855
31-60 nap	2.240	14.108
61-90 nap	42.405	5.808
91-180 nap	-	40.750
181-360 nap	32.339	0
361- nap	31.974	62.166
Záró érték	1.218.472	968.687

A szállítói kötelezettségek összege a tárgyévben akvirált leányvállalatok szállítói kötelezettségei miatt növekedett jelentősen az előző évhez képest.

43. Adó, illeték kötelezettségek

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA kötelezettség	182.712	131.128
Építményadó kötelezettség	2.146	0
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	2.968	4.870
Egyéb adók, illetékek	261.494	51.237
Záró érték	449.320	187.235

44. Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek, ráfordítások elhatárolása	1.651.645	18.158
Bevételek passzív elhatárolása	1.345.386	368.237
Záró érték	2.997.031	386.395

A passzív időbeli elhatárolások összege a tárgyévben akvirált leányvállalatok passzív időbeli elhatárolásai miatt növekedett jelentősen az előző évhez képest.

45. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

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

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Osztalékkötelezettség	0	28.457
Kötelezettségek összesen	0	28.457
In-Management Szolgáltató Zrt.	783.160	0
Mall Management Beta Kft.	654.458	0
Illés és társai ügyvédi iroda	35.084	40.020
Ráfordítások összesen	1.472.702	40.020

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2022. és 2023. évben egyaránt 200 eFt/fő díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2023 (eHUF/év/fő)	2022 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	2.400	2.400
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	-	-

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

Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

adatok EUR-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések	97.958	190.950

46. Szegmens információk

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

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- Logisztikai, ipari és
- kereskedelmi ingatlan bérbeadási szolgáltatás

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2023-ra vonatkozóan

2023.12.31. -én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Retail	Szegmensb e nem sorolt tételek	Összesen
EUR					
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	12.297.745	2.750.964	4.439.227	0	19.487.935
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(6.262.078)	(357.193)	(867.285)	0	(7.486.555)
Közvetlen fedezet	6.035.667	2.393.771	3.571.942	0	12.001.380
Általános költségek és bevételek	8.071.353	(6.980.487)	7.084.359	(2.592.110)	5.583.116
Adózás előtti eredmény	14.107.020	(4.586.716)	10.656.301	(2.592.110)	17.584.496
Jövedelemadók	4.024.917	1.240.935	(164.070)	80.506	5.182.288
Tárgyévi eredmény	18.131.937	(3.345.781)	10.492.231	(2.511.603)	22.766.784

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2022-re vonatkozóan

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

47. Pénzügyi instrumentumok

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

2023. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	2.845.019	2.845.019
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	20.362.775	20.362.775
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	34.263.546	30.852.899
Kötvénykötelezettség	50.283.324	36.747.756
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	2.308.058	2.308.058
Szállítói kötelezettségek	1.218.472	1.218.472

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

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

48. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

48.1 Tőkemenedzsment

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

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

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

48.2 Hitelezési kockázat

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

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

Maximális követelés kitettség	2023.12.31.-én	2022.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Vevőkövetelések	2.845.019	556.820
Egyéb rövid lejáratú követelések	662.149	418.693
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	151.318
Elhatárolások	1.419.345	281.592
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	20.362.775	55.312.730
	25.289.288	56.721.153

A Csoport hitelkockázati kitettsége csökkent az előző évhez képest, emellett a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Csoport alacsony hitelkockázatúnak minősíti. Lásd még 47. jegyzet.

48.3 Piaci kockázat

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

48.4 Deviza kockázat

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

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

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységét a kitettség összege alapján mutatjuk be. A 2022. évi mérlegben 85,8 millió EUR, a 2023. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 162,7 millió EUR volt. A vizsgálat 0,5-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2022-ben 858 ezer EUR, míg 2023-ban 1.627 ezer EUR kitettsége van a változásra.

48.5 Üzleti kockázat

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

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

48.6 Likviditási kockázat

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

A Scope Ratings GmbH (a továbbiakban: „Scope”) 2023. március 2-án közzétette a Társaság és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei monitoringjáról készült jelentését. A közleményben a Scope a Kibocsátó hitelminősítését B, kötvényeit B- kategóriába sorolta. Amennyiben a kötvény rating besorolása „B+” alá esik, akkor a Társaság köteles a kötvények névértékének felhalmozott kamatokkal növelt összegének visszafizetésére.

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

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

2023.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	2.845.019			2.845.019
Éven túli követelések		454.774		454.774
Egyéb rövid lejáratú követelések	969.502			969.502
Pénzeszköz egyenértékesek	20.362.775			20.362.775
Pénzügyi eszközök	24.177.296	454.774	0	24.632.070
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	3.253.105	16.561.057	34.869.384	54.683.547
Kötvénytartozás	1.828.727	7.314.907	54.078.061	63.221.695
Bérlők által teljesített letétek		2.785.574		2.785.574
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	725.052			725.052
Kötelezettségek szállítók felé	1.218.472			1.218.472
Passzív elhatárolások	2.997.031			2.997.031
Pénzügyi kötelezettségek	10.022.387	26.661.538	88.947.445	125.631.370

Lásd még 54. jegyzet.

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

49. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2023. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás és átsorolás	Leányvállalat bekerülése	2023. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid	1.331.856	(2.943.092)	2.986.408	932.886	2.308.058
Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú	24.780.123		(1.369.980)	10.853.403	34.263.546
Kötvénytartozások	50.283.324	(1.832.701)	4.112.477		52.563.100
Összesen	76.395.303	(4.775.793)	5.728.905	11.786.289	89.134.704

	2022. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás és átsorolás	Leányvállalat kikerülése	2022. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid	932.373	(1.536.916)	1.936.399		1.331.856
Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú	48.007.602		(1.022.579)	(22.204.900)	24.780.123
Kötvénytartozások	54.557.445	(1.788.765)	(2.485.356)		50.283.324
Összesen	103.497.420	(3.325.681)	(1.571.536)	(22.204.900)	76.395.303

50. Független kötelezettségek

A Csoport nem tartott nyilván egyéb független kötelezettséget 2023. december 31-én.

51. Mérlegfordulónap utáni események

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

A Társaság meghirdette 2024. március 4-én a Társaság leányvállalatainak tulajdonában álló ingatlanokat értékesítésre és potenciális vevők felkutatására adott megbízást:

- Budapest II. kerületi, Felhévizi utca 24. szám alatt található irodahelyiségek és hozzájuk tartozó teremgarázs beállók;
- Budapest IV. kerületi, Schweidel József utca 3./Attila utca 146. szám alatt található gazdasági üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;

- Budapest IX. kerületi, Páva utca 8./Lililom utca 11. szám alatt található iroda és szolgáltatóház;
- Budapest X. kerület, Bánya utca 20. címen található gazdasági, ipari és kereskedelmi épületegyüttes;
- Budapest XIII. kerületi, Frangepán utca 19. szám alatt található irodaház;
- Budapest XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatt található üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest XIV. kerületi, Várna utca 12-14. szám alatt található irodaház, kereskedelmi és raktárépületek.

A Társaság a beérkező ajánlatok ismeretében dönt majd az ingatlanok tényleges értékesítéséről vagy annak elvetéséről.

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

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

52. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2023. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi magyar számviteli törvény szerinti könyvelési adatok képezték. A magyar könyvelésért felelős számviteli szolgáltató mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Kecskeméthy Éva (regisztrációs szám: 192714).

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

53. Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

- Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (személyében felelős könyvvizsgáló: Varga János), regisztrációs szám: 007319

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint az IFRS előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 101.250 EUR, a leányvállalatok könyvvizsgálatának díja 50.850 EUR + Áfa.

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

54. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2024. április 4-én megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2023. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, elfogadhatja vagy elutasíthatja a beszámolót.

A Csoport képviselőjére jogosult:

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

Budapest, 2024. április 4.

Igazgatótanács Elnöke

Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2024. április 4.

Igazgatótanács Elnöke