



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2024. DECEMBER 31.**

A 2023.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	10
2.1.1.	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
2.1.2.	Árbevétel	10
2.1.3.	Egyéb bevételek és ráfordítások	12
2.1.4.	Tőkebefektetések értékelése	13
2.1.5.	Befektetési célú ingatlanok	14
2.1.6.	Pénzügyi eszközök	14
2.1.7.	Követelések értékvesztése	16
2.1.8.	Pénzügyi kötelezettségek	16
2.1.9.	Valós érték.....	17
2.1.10.	Kapcsolt felek.....	18
2.1.11.	Jövedelemadók.....	18
2.1.12.	Lízing.....	18
2.1.13.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.14.	Bérlők által teljesített letétek.....	20
2.1.15.	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.16.	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.17.	Osztalék	20
2.1.18.	Pénzügyi műveletek eredménye	21
2.1.19.	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai	21
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	28
2.3.1.	Ingatlanok besorolása	28
2.3.2.	Befektetési célú ingatlanok valós értéke.....	29
2.3.3.	Részesedések értékvesztése	29
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	29
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	30
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.....	31
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek.....	31
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege	32
8.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	32
9.	Értékcsökkenési leírás	35
10.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	35
11.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	36
12.	Jövedelemadók.....	36
13.	Egy részvényre jutó eredmény	38
14.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	39
15.	Tárgyi eszközök.....	40
16.	Részesedések.....	41
17.	Vevőkövetelések.....	42

18.	Egyéb rövid lejáratú követelések	43
19.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések	43
20.	Aktív időbeli elhatárolások	44
21.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	44
22.	Jegyzett tőke.....	45
23.	Visszavásárolt saját részvények	45
24.	Tartalékok.....	46
25.	Felhalmozott eredmény	46
26.	Bérlők által teljesített letétek	48
27.	Lízingkötelezettségek	48
28.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	49
29.	Rövid lejáratú hitelek és lízingkötelezettségek	49
30.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	50
31.	Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek	50
32.	Szállítói kötelezettségek	50
33.	Adó, illeték kötelezettségek	50
34.	Passzív időbeli elhatárolások.....	51
35.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	51
36.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	51
37.	Pénzügyi instrumentumok	52
38.	Kockázatkezelés.....	53
38.1	Tőkekemenedzsmet	53
38.2	Hitelezési kockázat	54
38.3	Piaci kockázat	54
38.4	Üzleti kockázat.....	55
38.5	Likviditási kockázat	55
39.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai	56
40.	Függő kötelezettségek.....	57
41.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel.....	57
42.	Szegmensjelentések	57
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	58
44.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	58
45.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	59
46.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	59
	Nyilatkozatok.....	60

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2024.12.31.	2023.12.31.
Eszközök		ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	14	951.409	8.884.324
Tárgyi eszközök	15	8.378	10.492
Részesedések	16	12.623.279	8.153.554
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19	16.931.784	-
Befektetett eszközök összesen		30.514.850	17.048.370
Vevőkövetelések	17	16.566	89.881
Egyéb rövid lejáratú követelések	18	55.975	154.627
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19	5.682.448	21.485.258
Elhatárolások	20	267.767	111.910
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	21	10.469.766	6.324.324
Forgóeszközök összesen		16.492.522	28.166.000
Eszközök összesen		47.007.372	45.214.370
Tőke és források			
Jegyzett tőke	22	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	23	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	24	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	25	13.599.851	7.263.787
A Társaság részvényeseire jutó tőke		26.431.723	20.095.659
Bérlők által teljesített letétek	26	19.037	206.986
Lízingkötelezettségek	27	-	17.315
Kötvénytartozások	28	20.114.307	20.120.103
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20.133.344	20.344.404
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	29	18.551	102.099
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	30	242.174	262.535
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	31	1.831	4.057.423
Kötelezettségek szállítók felé	32	29.951	13.035
Jövedelemadó kötelezettségek		71.286	49.975
Adó, illeték kötelezettségek	33	-	66.485
Passzív elhatárolások	34	78.512	222.755
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		442.305	4.774.307
Kötelezettségek összesen		20.575.649	25.118.711
Tőke és források összesen		47.007.372	45.214.370

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Teljes átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2024.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2023.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	849.131	709.399
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(84.882)	(63.891)
Közvetlen fedezet		764.249	645.508
Szolgáltatási díjak árbevétel leányvállalatoktól	5	196.122	161.817
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(366.373)	(310.611)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	3.189.163	(28.962)
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	8	455.601	(1.161.951)
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		4.238.762	(694.199)
Értékcsökkenés és amortizáció	9	(3.668)	(2.394)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	10	1.763.751	(695.087)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	11	414.973	827.451
Lízingkamat	11	(1.989)	(4.929)
Adózás előtti eredmény		6.411.830	(569.158)
Jövedelemadók	12	(75.766)	411.990
Tárgyévi eredmény		6.336.064	(157.168)
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN		6.336.064	(157.168)

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2023. január 1-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.420.955	20.252.827
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	25				(157.168)	(157.168)
Egyenleg 2023. december 31-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.263.787	20.095.659
Egyenleg 2024. január 1-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.263.787	20.095.659
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	25				6.336.064	6.336.064
Egyenleg 2024. december 31-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	13.599.851	26.431.723

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash-Flow kimutatás

adatok ezer forintban

	Jegyzet	2024.12.31.- én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény		6.411.830	(569.158)
<i>Nem pénzmozgással járó tranzakciók:</i>			
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	8	(455.601)	1.161.951
Értékcsökkenés	9	3.668	2.394
Engedményezés eredménye	7	(3.201.181)	-
Részesedés értékvesztés	10	(347.185)	513.989
Kamatbevételek	11	(1.209.393)	(1.600.062)
Kamatráfordítások	11	794.420	777.540
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	17-20	(83.529)	143.618
Kötelezettségek és elhatárolások változása	26, 30-34	(782.212)	430.833
Fizetett nyereségadó	12	(54.455)	(90.975)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		1.069.981	770.130
Részesedések megszerzése	16	(357.100)	(2.225.847)
Részesedések értékesítése	16	-	500.000
Tárgyi eszköz beszerzések	15	(6.380)	(1.834)
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsöntörlesztések	19	3.574.042	-
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	19	(632.992)	(8.628.466)
Adott kölcsönök	19	(4)	-
Adott kölcsönök törlesztéséből bevétel	19	-	60.565
Allízing bevételek	17	99.643	110.813
Kapott kamatok	11	1.211.381	1.600.062
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		3.888.590	(8.584.707)
Hitelek, kölcsönök visszafizetése	29	(106.660)	(109.048)
Hitelek, kölcsönök megszerzése	29	-	2.788.129
Lízingkamatok	11	(1.989)	(4.929)
Fizetett kamatok	11	(700.000)	(700.000)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(808.649)	1.974.152
Árfolyamhatás		(4.480)	(139.293)
Pénzeszközök változása	21	4.145.442	(5.979.718)
<i>Pénzeszköz egyenlegek:</i>			
Pénzeszközök az év elején	21	6.324.324	12.304.042
Pénzeszközök az év végén	21	10.469.766	6.324.324

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. („Társaság”) 2009. december 1. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 7-én a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámra jegyezte be.

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2024. 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%
Közkezhányad	22.292.767	47,0661%
Összesen:	47.371.419	100.00%

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%
Közkezhányad	22.292.767	47,0661%
Összesen:	47.371.419	100.00%

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A Társaságot a Fővárosi Cégbíróság 2024. január 12-én, 2024. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette, majd 2024. július 1-jén Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággént (SZIT) a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága bejegyezte.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács 2025. április 1-jén fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Testülete (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok ezer forintban értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi ezer forint összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

iii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2024. december 31-én végződő évre vonatkozóan hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iv) Az értékelés alapja

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

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

A Társaság a fordulónapon a rövid- és hosszú lejáratú eszközöket és kötelezettségeket az adott eszközök és kötelezettségek várható lejáratú ideje alapján bontja meg. A rövid lejáratú eszközök közé kerülnek azok az eszközök, amelyek várhatóan 12 hónapon belül realizálódnak, míg az éven túli eszközök a 12 hónapnál hosszabb időtartamú realizációval

rendelkeznek. A Társaság rövid lejáratúként sorolja be, azokat a kötelezettséget, amelyek a szokásos működési ciklusa alatt rendezésre kerülnek és a beszámolási időszak végét követő tizenkét hónapon belül esedékesek vagy a fordulónapon nincs feltétel nélküli joga a csoportnak a kötelezettség kiegyenlítését a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapon túlra elhalasztani. Minden egyéb kötelezettség hosszú lejáratú. E szerint a hosszú lejáratú kötelezettségek közé sorolt tételek azon részeit, amelyek a következő 12 hónapban esedékesek a fordulónapon, a Társaság a rövid lejáratú kötelezettségek közé sorolja.

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A funkcionális pénznemtől eltérő devizában kötött ügyeletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon kerülnek nyilvántartásra. A funkcionális pénznemtől eltérő devizában fennálló monetáris eszközök és kötelezettségek a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett mérleg-fordulónapi árfolyamon kerülnek átszámításra az adott csoporttag funkcionális pénznemére. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevételei között kerülnek kimutatásra.

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

2.1.2. Árbevétel

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

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

Teljesítési kötelezettségek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

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

A Társaság bevételeinek főbb elemei:

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

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: bérleti bevételek operatív lízingből származnak. Az operatív lízinghez kapcsolódó számviteli politika főbb elemei a 2.1.12. Lízing fejezetben kerül bemutatásra.

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

- A bérleti szerződésai egy részében a Társaság ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Társaságon keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Társaság a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket nettó módon jeleníti meg az

ingatlan bérbeadásból származó bevételek között, mivel ezekben a tranzakciókban a Társaság ügynökként jár el.

- Egyéb bérleti szerződéseinek esetében a Társaság megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Társaság a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. Ezen üzemeltetési költségek fedezetére külön üzemeltetési díj kerül felszámításra, mely esetében a Társaság kontrollálja a szolgáltatásokat. A Társaság a pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.3. Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

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

2.1.4. Tőkebefektetések értékelése

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

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

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

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

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

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

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

2.1.5. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

2.1.6. Pénzügyi eszközök

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

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVTPL).

A Társaság pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott

tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

Amortizált bekerülési érték

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

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

Valós érték eredménnyel szemben

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

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

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

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

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

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka,

hogy ezeket nettósítva érvényesítse, vagy 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 Társaság. Az egyszerűsített értékvesztés modell egy céltartalék-mátrix, amely az elmúlt 2 év nem fizetési tapasztalati arányait veszi figyelembe és előre mutatóan számol értékvesztést. További értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetése képtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Társaság nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő értékvesztési mátrixot alkalmazta a Társaság 2024 és 2023 során:

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

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

2.1.8. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

2.1.9. Valós érték

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

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

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

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.1.10. Kapcsolt felek

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

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

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

2.1.11. Jövedelemadók

A Társaság a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot jövedelemadóként azonosította, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség.

A Társaság SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság, ezáltal a társasági adó és helyi iparüzési fizetési kötelezettsége nincs, kivéve a nem SZIT hatálya alatt lévő kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételeket.

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

2.1.12. Lízing

Társaság, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

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

Operatív lízing

Az operatív lízing egy olyan tranzakció, amellyel nem kerül átruházásra a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó lényegében összes kockázat és előny. A Társaság operatív lízingként számolja el a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat. A bérleti szerződésben rögzített díjak az ingatlan bérbeadásból származó bevételek között kerülnek lineárisan elszámolásra az eredményben. A bérleti díj kedvezmények az egész bérleti időszaka alatt kerülnek felosztásra. A bevételeket a Társaság onnantól számolja el, hogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik, szerződésmódosítás esetén a módosítás hatálybalépésétől új szerződésként kerülnek elszámolásra a bevételek.

Azon kezdeti közvetlen költségek, amelyek az operatív lízing megállapodás megkötése során merülnek fel, az operatív lízingbe adott eszköz könyv szerinti értékét növelik és a lízing futamideje alatt kerülnek elszámolása ugyanolyan alapon, mint a bérleti díj bevételek.

Allízingek

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

Az allízingek kimutatása és közzététele

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

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

A Társaság ingatlan lízinggel rendelkezik.

2.1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.14. 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 értékelésre. Azok a bérlői letétek melyek éven túli bérleti szerződésekhez kapcsolódnak a hosszú lejáratú kötelezettségek között jelennek meg, a fennmaradó bérlői letétek az egyéb kötelezettségek között kerülnek kimutatásra az egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

2.1.15. Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16. Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.17. Osztalék

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

2.1.18. Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19. Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2024. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor. A Társaság értékelte a számviteli politikák közzétételét és ennek megfelelően készítette el tárgyévi beszámolóját.

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegekként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy

ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától. A módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a társaságoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlőek. A módosítások nem voltak hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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

A módosítások a kibocsátást követően azonnal hatályba lépnek, de bizonyos közzétételi követelmények később lépnek hatályba. A Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) 2021 decemberében tette közzé a második pillér modellszabályait, amelyek biztosítják, hogy a nagy multinacionális vállalatokra legalább 15%-os adókulcs vonatkozzon. 2024. 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 kitétségre 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 kitétségről a beszámolási időszak végén. A második pillérhez kapcsolódó jövedelemadó ráfordítás közzététel és a jogszabály hatálybalépése előtti időszakokra vonatkozó közzététel a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2024. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi

időszakokra vonatkozóan. A módosítások nem voltak hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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 módosítások nem voltak hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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 módosítások nem voltak hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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 módosítások nem voltak hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok, melyeket a Társaság nem alkalmaz hatálybalépés előtt

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

Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése - Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai

Hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. 2024 májusában a Testület kiadta a *Pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó módosításokat (az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai)*, amely pontosítja, hogy a pénzügyi kötelezettséget a "teljesítés napján" kell kivezetni, azaz amikor a kapcsolódó kötelmet teljesítik, törlik, lejár, vagy a kötelezettség egyébként megfelel a kivezetés feltételeinek. Bevezet továbbá egy számviteli politika szerinti lehetőséget az olyan pénzügyi kötelezettségek kivezetésére, elektronikus fizetési rendszeren keresztül egyenlítenek ki az elszámolás időpontja előtt, ha bizonyos feltételek teljesülnek, tisztázta, hogyan kell értékelni a környezeti, társadalmi és kormányzási (ESG) jellemzőkkel és más hasonló feltételes

jellemzőkkel rendelkező pénzügyi eszközök szerződéses cash flow jellemzőit, egyértelműsítette, a nem visszaváltható eszközök és a szerződéses eszközök kezelését.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba. A gazdálkodó egységek a pénzügyi eszközök besorolására vonatkozó módosításokat és a kapcsolódó közzétételeket előre is alkalmazhatják, a többi módosítást pedig később is alkalmazhatják. Az új követelményeket visszamenőlegesen kell alkalmazni, a nyitó felhalmozott eredmény módosításával. A korábbi időszakokat nem kell újra megállapítani, és csak utólagos értékelés nélkül lehet újra megállapítani. A gazdálkodó egységnek közzé kell tennie az olyan pénzügyi eszközökre vonatkozó információkat, amelyek értékelési kategóriája a módosítások miatt megváltozik.

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok javításai

Az IASB éves fejlesztési folyamata az IFRS-ek nem sürgős, de szükséges pontosításaival és módosításaival foglalkozik. 2024 júliusában az IASB kiadta az IFRS számviteli standardok éves javításait, az alábbi témákban:

- IFRS 1 A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása – fedezeti alkalmazás egy első alkalmazó által
- IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek – a kivezetésből származó nyereség vagy veszteség, A valós érték és az ügyleti ár közötti elhatárolt különbözet közzététele, Hitelkockázati közzétételek
- IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Lízingbevevő lízingkötelezettségeinek kivezetése, Tranzakciós ár
- IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások – A „de facto ügynök” meghatározása
- IAS 7 Cash flow kimutatás – Költség módszer

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

Természetfüggő villamos energiára hivatkozó szerződések - Az IFRS 9 és az IFRS 7 standardok módosításai

Hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. A módosítások a következőket tartalmazzák: A "saját használatra" vonatkozó követelmények alkalmazásának pontosítása, fedezeti elszámolás engedélyezése, ha ezeket a szerződéseket fedezeti instrumentumként használják, valamint új közzétételi követelmények hozzáadása annak érdekében, hogy a befektetők megértsék e szerződések hatását a vállalat pénzügyi teljesítményére és cash flow-jára. A korai alkalmazás megengedett, de azt közzé kell tenni.

A "saját felhasználásra" vonatkozó követelményekre vonatkozó pontosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni, de a fedezeti elszámolást lehetővé tevő útmutatást a jövőre nézve kell alkalmazni a kezdeti alkalmazás időpontjában vagy azt követően kijelölt új fedezeti kapcsolatokra.

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

IFRS 18 - Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban

Hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. Az IFRS 18 új kategóriákat és részösszegeket vezet be az eredménykimutatásban. Továbbá előírja a következők közzétételét a vezetés által meghatározott teljesítménymutatók (a meghatározás szerint), és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk helyére, összesítésére és bontására vonatkozóan.

A gazdálkodó egységnek az eredménykimutatásban szereplő összes bevételt és ráfordítást öt kategória egyikébe kell besorolnia: működési; befektetési; finanszírozási; nyereségadó; és megszűnt tevékenységek. Ezen túlmenően az IFRS 18 megköveteli, hogy a gazdálkodó egység bemutassa a "működési eredmény", a "finanszírozás és nyereségadók előtti eredmény" és a "nyereség vagy veszteség" rész- és végösszegeit.

Fő üzleti tevékenységek: A bevételek és ráfordítások IFRS 18 által előírt kategóriákba történő besorolásához a gazdálkodó egységnek fel kell mérnie, hogy "fő üzleti tevékenysége" az eszközökbe történő befektetés vagy az ügyfeleknek történő finanszírozás, mivel az ilyen gazdálkodó egységekre speciális besorolási követelmények vonatkoznak. Annak meghatározása, hogy egy gazdálkodó egységnek van-e ilyen meghatározott fő üzleti tevékenysége, tényektől és körülményektől függ, ami megítélést igényel. Egy gazdálkodó egységnek egynél több fő üzleti tevékenysége is lehet.

A vezetés által meghatározott teljesítménymutatók: Az IFRS 18 bevezeti a vezetés által meghatározott teljesítménymutató (MPM) fogalmát, amelyet a gazdálkodó egység a bevételek és ráfordítások olyan részösszegeként határoz meg, amelyet a gazdálkodó egység a nyilvánosságra hozatal során használ. A pénzügyi kimutatásokon kívüli kommunikáció, hogy a felhasználókkal közölje a vezetésnek a gazdálkodó egység egészének pénzügyi teljesítményére vonatkozó nézetét. Az IFRS 18 megköveteli, hogy a gazdálkodó egység összes MPM-jével kapcsolatos információkat a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött egyetlen megjegyzésben tegyék közzé, és számos közzétételt ír elő minden egyes MPM-ről, beleértve a mutató kiszámításának módját és az IFRS 18 vagy egy másik IFRS számviteli által meghatározott legösszehasonlíthatóbb részösszeggel való egyeztetést.

Az információk elhelyezkedése, összesítés és bontás: Az IFRS 18 különbséget tesz az információknak az elsődleges pénzügyi kimutatásokban való "bemutatása" és a megjegyzésekben való "közzététele" között, és bevezet egy elvet az információk meghatározására az elsődleges pénzügyi kimutatások és a megjegyzések azonosított "szerepe" alapján. Az IFRS 18 megköveteli, hogy az információk összevonását és bontását a hasonló és eltérő jellemzők alapján végezzék el.

Egyéb számviteli standardok következményes módosításai

Az IAS 7 *Cash flow-k kimutatása* standardot szűk körű módosításokkal módosították, amelyek közé tartozik, hogy a közvetett módszerrel történő működésből származó cash flow-k meghatározásának kiindulópontját "nyereségről vagy veszteségről" "működési nyereségre vagy veszteségre" változtatják. Az osztalékokból és kamatokból származó cash flow-k cash flow-kimutatásban történő besorolására vonatkozó választhatóságot is nagyrészt megszüntették.

Az IAS 33 *Egy részvényre jutó eredmény* standard új követelményekkel egészült ki, amelyek csak akkor teszik lehetővé a gazdálkodó egységek számára, hogy további részvényenkénti összegeket tegyenek közzé, ha a számításhoz használt számláló megfelel meghatározott kritériumoknak.

Az IFRS 18, valamint a többi számviteli standard ebből következő módosításai a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lépnek hatályba, és visszamenőlegesen kell alkalmazni. A korai alkalmazás megengedett, és közzé kell tenni.

A Társaság még vizsgálja az új standard várható hatásait a pénzügyi kimutatásokra.

IFRS 19 - Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: Közzétételek

Hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. Az új standard lehetővé teszi a jogosult gazdálkodó egységek számára, hogy a csökkentett közzétételi követelmények alkalmazását válasszák, miközben továbbra is alkalmazzák a többi IFRS számviteli standardban foglalt megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeket. Eltérő rendelkezés hiányában az IFRS 19 alkalmazását választó jogosult gazdálkodó egységeknek nem kell alkalmazniuk az egyéb IFRS számviteli standardokban foglalt közzétételi követelményeket.

Az IFRS 19-et alkalmazó gazdálkodó egységnek ezt a tényt az általános IFRS számviteli standardoknak való megfelelési nyilatkozat részeként kell közzétennie. Az IFRS 19 megköveteli, hogy az olyan gazdálkodó egység, amelynek pénzügyi kimutatásai megfelelnek az IFRS számviteli standardoknak, beleértve az IFRS 19-et is, kifejezett és fenntartás nélküli nyilatkozatot tegyen az ilyen megfelelésről.

Csak az a gazdálkodó egység választhatja az IFRS 19 alkalmazását, ha a beszámolási időszak végén: IFRS 10 szerinti leányvállalat; nem rendelkezik nyilvános elszámoltathatósággal; és van olyan (végső vagy közbenső) anyavállalata, amely nyilvános használatra hozzáférhető konszolidált pénzügyi kimutatásokat készít, amelyek az IFRS számviteli standardoknak.

Az IFRS 19 a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lép hatályba, és a korábbi alkalmazás megengedett.

Ha egy jogosult gazdálkodó egység úgy dönt, hogy a standardot korábban alkalmazza, akkor ezt a tényt közzé kell tennie. A gazdálkodó egységnek az első olyan (éves és évközi) időszakban, amelyben a standardot alkalmazza, az összehasonlító időszakban közzétett információkat össze kell hangolnia a tárgyidőszakban az IFRS 19 szerinti közzétételekhez, kivéve, ha az IFRS 19 vagy egy másik IFRS számviteli standard másként engedi vagy előírja.

Az új standardnak várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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

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

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

2.3.1. Ingatlanok besorolása

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

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

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

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

2.3.2. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

2.3.3. Részesedések értékvesztése

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

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

A Társaság tevékenysége saját tulajdonú ingatlan bérbeadás és üzemeltetés, valamint vagyonkezelés és vállalat menedzsmentre terjed ki. A Társaság árbevétele általánosan folyamatos teljesítésű bevétel, nem tartalmaz finanszírozási komponenst, a bérleti díjakat és az üzemeltetési költségeket a társaság jellemzően előre számlázza.

Az ingatlan bérbeadási és üzemeltetési tevékenység végzéséhez a Társaság ingatlanjai Magyarország területén találhatóak, Kecskemét és Budapest városokban. 2024 során a Budapesten lévő ingatlan értékesítésre került, így a fordulónapon Kecskeméten rendelkezik ingatlantulajdonnal.

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel.

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Iroda bérbeadás	772.593	641.308
Parkoló bérbeadás	55.487	52.118
Egyéb üzemeltetési bevételek	21.051	15.973
Összesen	<u>849.131</u>	<u>709.399</u>

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2024. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Éven belül	17.445	650.839
1-5 éven belüli	-	2.603.355
5 éven túli	-	3.826.575
Összesen	<u>17.445</u>	<u>7.080.769</u>

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Építményadó, telekadó	(27.553)	(29.264)
Víz, Gáz, áram	(538)	(4.064)
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(32.253)	(24.177)
Biztosítási díj	(11.109)	(2.209)
Hirdetés, reklám	(5.517)	(3.930)
Egyéb	(7.912)	(247)
Összesen	<u>(84.882)</u>	<u>(63.891)</u>

5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> végződő üzleti évre	<u>2023.12.31-én</u> végződő üzleti évre
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	13.203	481
Appenninn-Bp1047 Zrt.	-	2.686
Appenninn E-Office Zrt.	73.506	64.758
Bertex Kft.	-	240
Curlington Kft.	-	879
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	-	2.023
Felhévíz-Appen Kft.	-	2.551
APPEN-Retail Kft.	-	3.347
Sectura Ingatlankezelő Kft.	-	213
Appenninn Project-EGRV Kft.	1.000	240
Appenninn Project-MSKC Kft.	1.764	1.750
Appenninn BLT Kft.	-	480
Alagút Investment Kft.	1.736	1.470
Kantrum Property Kft.	25.476	17.523
Tidaholm Properties Kft.	40.643	29.301
Dounby Sp. Z.o.o.	37.177	34.417
Egyéb	1.617	-
Összesen	<u>196.122</u>	<u>161.817</u>

6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> végződő üzleti évre	<u>2023.12.31-én</u> végződő üzleti évre
Bankköltség	(2.291)	(2.242)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd, értékbecslés	(169.648)	(120.442)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(19.683)	(15.527)
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(12.851)	(7.654)
Rövid távú bérleti díjak, irodaszerek	(25.612)	(20.154)
Felelősségbiztosítás	(1.358)	-
Hatósági díjak, illetékek	(791)	(151)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(8.134)	(7.587)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(113.323)	(105.180)
Egyéb	(12.682)	(31.674)
Összesen	<u>(366.373)</u>	<u>(310.611)</u>

7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb kis összegű költségtérítések	-	466
Dounby követelés EGRV-nek való értékesítése	3.201.181	-
Ingtalanértékesítés nyeresége	-	-
Leírt követelések, behajthatatlan követelések	-	(24.484)
Adott támogatások	(5.600)	(8.000)
Jutalékok, sikerdíjak	-	(14.642)
Kötelezettség leírás	23.805	18.637
Egyéb	(30.194)	(939)
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	(29)	-
Összesen	3.189.163	(28.962)

2024 során a Társaság értékesítette a Dounby Sp. Z.o.o-val szembeni követelését, melyet 2023-ban szerzett meg. A tranzakción 3.201.181 eFt nyereség keletkezett a bekerülési érték és a tranzakció időpontjában lévő valós érték különbözeteként.

8. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Társaság vagyon elemeinek valós értékei évente felmérésre kerülnek. A valós értékelések alapján a Társaság minden változást eredménnyel szemben megjelenített. Az ingatlanokon létesített vételi jogokat, amennyiben a valós értékelés értéke alatt maradnak, és a jogosult a vételi jogra jogosító díjat a tulajdonos részére megfizette, akkor a Társaság mérlegében a valós érték és a vételi joghoz tartozó ár közül a kisebbik a megjelenített érték. Lásd még 14. jegyzetet.

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	51.876	(221.167)
1082 Budapest, Üllői út 48.	403.725	(940.784)
Valós érték változások összesen	455.601	(1.161.951)

A Társaság minden évben elkészíteti az ingatlanok valós értékének meghatározását független értékbecslővel. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. A befektetési célú ingatlanok értékeléséhez használt értékbecslést minden ingatlan esetében az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2024-ben és 2023-ban a CBRE Kft. (Bajcsy-Zsilinszky út 78. 1055 Budapest). Az ingatlan értékelő társaság elismert, és megfelelő szakmai minősítéssel, valamint az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában

közelmúltbeli tapasztalattal rendelkezik. Az ingatlanbecslő 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

Az értékbecslés a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értékbecslési Szabványok 2024. és 2023. évi kiadásának megfelelően készült. Az ingatlanok használatának módjára való tekintettel a hozamszámításon alapuló módszer (ún. „Hardcore and Top slice” módszer) került kiválasztásra az ingatlanok értékeléséhez, ellenőrző módszerként a piaci összehasonlításra alapuló módszer került alkalmazásra. A módszertan az ingatlanból származó éves bevételeket 2 vagy több csoportra osztja a hozzájuk kapcsolódó feltételezett kockázatok alapján. Így tipikusan megkülönbözteti a jövedelem hosszú távon fenntartható a piaci bérleti díjakkal összhangban álló részét („hardcore”) és az afölötti hosszútávon valószínűleg nem fenntartható részét („top slice”). A „hardcore” jövedelem rész a módszertan során egy valamennyi az ingatlannal kapcsolatban felmerülő kockázatot megjelenítő hozammal (all-risk-yield) tőkésíti, míg az ezen felüli jövedelem részeket a futamidejük végéig egy az előzőnél magasabb kockázatot tükröző hozammal. A bérleti díjak esetleges növekedése és az inflációs kockázat is implicit módon kerülnek az all-risk-yield alkalmazásával figyelembevételre. A bruttó tőkeérték 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 CBRE a reál cash-flow modellt használja a hozammal kiegészítve.

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

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

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

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.

		2024				Modell változó középértékek a DCF modellben		Diszkontráta	Jelzalog	
Ssz.	típus	Összehasonlító módszer érték EUR	DCF modell érték EUR	Fordulónapi érték EUR	Fordulónapi érték eFt	Értékelési módszer	Bérleti díj EUR/m2/hó,			
1	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.320.000	1.440.000	2.320.000	951.409	összehasonlító	1,31	9,00%	van, ingatlanfedezet
					2.320.000	951.409				

		2023				Modell változó középértékek a DCF modellben		Diszkontráta	Jelzalog	
Ssz.	típus	Összehasonlító módszer érték EUR	DCF modell érték EUR	Fordulónapi érték EUR	Fordulónapi érték eFt	Értékelési módszer	Bérleti díj EUR/m2/hó,			
1	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.350.000	1.674.000	2.350.000	899.533	összehasonlító	0,86	9,00%	van, ingatlanfedezet
2	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.610.000	20.860.000	20.860.000	7.984.791	DCF modell	14,87	7,75%	nincs
					23.210.000	8.884.324				

9. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(3.688)	(2.394)
Összesen	<u>(3.688)</u>	<u>(2.394)</u>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2024-ben 3.688 eFt, 2023-ban 2.394 eFt volt.

10. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	407.771	20.572
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	1.008.795	(201.670)
Részesedések és követelések értékvesztése (lásd 17. jegyzet)	347.185	(513.989)
Összesen	<u>1.763.751</u>	<u>(695.087)</u>

A devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelésénél az EUR-ban denominált pénzeszközök állományán keletkezett jelentős árfolyamnyereség, valamint az Appeninn-EGRV Kft-nek és az Appeninn Property Zrt-nek nyújtott EUR-ban denominált kölcsönön jelent meg árfolyamnyereség, mivel a tárgyévi HUF/EUR árfolyam jelentősen változott az előző év végihez képest.

11. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Kapcsolt és társult vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):		
Banki kamatok	743.031	875.238
Vállalkozóktól kapott kamat	368.925	643.824
Saját kibocsátású kötvény kamatok	-	2.592
Lízingkamat	(694.994)	(694.203)
	(1.989)	(4.929)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	414.973	822.522
Kapott kamatok összesen	1.209.392	1.600.062
Fizetett kamatok összesen	(794.419)	(777.540)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	414.973	822.522

12. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(75.766)	(76.861)
Halasztott adó	-	506.059
Iparűzési adó	-	(17.208)
Összesen	(75.766)	411.990

Az adó mértéke Magyarországon a társasági adókulcs szerint 9%, a helyi iparűzési adó 2%. A Társaságnál a szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusz miatt csak a nem SZIT alá tartozó kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételre vonatkozik adófizetési kötelezettség. Halasztott adó nem került kimutatásra, mivel a Társaság mentesül az adó alól.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	6.411.830	(569.158)
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(577.065)	51.224
Iparűzési adó	-	(17.208)
SZIT szerint nem adóköteles eredmény	501.299	-
Várható adókulcs csökkenése (SZIT-é alakulás)	-	377.974
Jövedelemadók összesen	(75.766)	411.990

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

	adatok eFt-ban
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	6.411.829
Iparűzési adó átsorolása adóalapba	-
Korrigált adózás előtti eredmény	6.411.829
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	192.588
Részesedés értékvesztés visszairása	94.098
IAS 40 szerinti valós értékelés hatása	424.405
Kapott osztalék	74.615
Támogatás	1.120
Adóalap csökkentő tételek	786.826
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	3.668
Kivezetett tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	463.856
Adóalap növelő tételek	467.523
Társasági adó szerinti adóalap	6.092.527
SZIT arány bevétel alapján	13,82%
SZIT aránnyal számított adóalap	841.842
Társasági adó (9%)	75.766

13. 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.

	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	6.336.064	(157.168)
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)	133,76	(3,34)

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2024-ben, sem 2023-ban, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

14. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	8.884.324	10.274.737
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.984.791	8.925.575
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	899.533	1.120.700
Pasaréti használati jog eszköz	-	228.462
éves változások:		
Allízingként való átsorolás / Pasaréti használati jog eszköz átsorolása saját használatból	-	(228.462)
1082 Budapest, Üllői út 48. ingatlan értékesítése	(8.388.516)	
Valós érték változások	455.601	(1.161.951)
1082 Budapest, Üllői út 48.	403.725	(940.784)
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	51.876	(221.167)
Záró érték	951.409	8.884.324
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	7.984.791
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	951.409	899.533

A jövedelemtermelő ingatlanok valós érték változása a 8. jegyzetben kerül bemutatásra.

15. Tárgyi eszközök

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

adatok ezer Ft-ban	Összesen
Bruttó érték	
2022. december 31-én	30.323
Növekedés és átsorolás	1.834
Csökkenés és átsorolás	
2023. december 31-én	32.157
Növekedés és átsorolás	1.554
Csökkenés és átsorolás	
2024. december 31-én	33.711
Halmazott értékcsökkenés	
2022. december 31-én	19.271
Éves leírás	2.394
Csökkenés	
2023. december 31-én	21.665
Éves leírás	3.668
Csökkenés	
2024. december 31-én	25.333
Nettó könyv szerinti érték	
2022. december 31-én	11.052
2023. december 31-én	10.492
2024. december 31-én	8.378

16. Részesedések

adatok ezer forintban	2024.12.31.- én végződő üzleti évre	2023.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2024	Tulajdoni hányad 2023
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	4.825.643	171.366	100%	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	-	30.508	-	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	5.256.668	5.256.668	100%	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	-	212.062	-	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	-	-	-	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	-	248.891	-	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	7.046	7.046	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Appeninn BLT Kft.	-	3.000	-	100%
Sectura Ingatlankezelő Kft.	-	47.190	-	100%
Alagút Investment Kft.	544.985	544.985	100%	100%
Kantrum Properties Kft.	104.171	1.091	100%	100%
Tidaholm Properties Kft.	1.881.765	1.627.747	100%	100%
Részesedések összesen	12.623.279	8.153.554		

2024. második félévében a Csoport további átalakításokkal racionalizálta a Csoport a felépítését, a Szent László téri Szolgáltatóház Kft., a Sectura Ingatlankezelő Kft., az Appeninn BLT Kft., a BERTEX Zrt., az Appeninn-BP1047 Zrt és a Curlington Kft. Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-be történő beolvasztásával. Ezen tranzakció eredményeként a megszűnő részesedések értékével az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. részesedése növekedett. A részesedések összesen értéke a fenti tranzakciók következtében a korábbi értékvesztés feloldásával növekedett 347 186 ezer forint értékben.

A Kantrum Properties Kft. és a Tidaholm Properties Kft. részesedés értéke a megszerzéshez kapcsolódó illeték összegével emelkedett 2024-ben.

2024 során a Társaság értékesítette a 1082 Budapest, Üllői út 48. ingatlanát az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-nek. A leányvállalatnak történő értékesítés piaci ár alatt történt, a kapcsolódó veszteséget a Társaság részesedés növekedéseként számolta el 3.765.440 eFt összegben.

Halmozott értékvesztés összege:

adatok ezer Ft-ban	Összesen
2022. december 31-én	137.208
Visszavezetés	
Értékvesztés képzése	513.989
2023. december 31-én	651.197
Visszavezetés	(347.186)
Értékvesztés képzése	-
2024. december 31-én	304.011

2024-ben az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.-be beolvadó társaságok részesedésre elszámolt értékvesztés visszaírásra került 347.186 eFt értékben.

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

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

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2024	2023	
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP. Z.O.O.	50%	50%	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Leveron doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070

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

17. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> végződő üzleti évre	<u>2023.12.31-én</u> végződő üzleti évre
Vevőkövetelések bruttó értéke	16.566	89.881
Értékvesztés	-	-
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>16.566</u>	<u>89.881</u>

A Társaság a vevő értékvesztéseket az elvárt veszteség modell kialakításával végezte. Az elvárt veszteségeket az elmúlt két év tapasztalatainak átlagából számítottuk. A követelések jelentősen csökkentek az Üllői úti ingatlan értékesítése miatt.

18. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adókövetelések	5.170	-
Kaució	15.215	15.040
Engedményezéssel kapcsolatos követelés	11.776	11.776
Adott előlegek	4.150	4.150
Lízingkövetelések	18.006	117.649
Egyéb	1.658	6.012
Összesen	55.975	154.627

19. Kapcsolt felekkel szembeni követelések

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

adatok ezer forintban	<u>Vevő-, kölcsön és kamatkövetelések</u>	
	<u>2024.12.31.-én végződő</u> <u>üzleti évre</u>	<u>2023.12.31.-én végződő üzleti</u> <u>évre</u>
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	-	58.533
Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	2.098.808	354.734
Appeninn E-Office Zrt.	743.357	745.804
Felhévíz-Appen Kft.	-	9.967
APPEN-Retail Kft.	-	539.996
Sectura Ingatlankezelő Kft.	-	20.535
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	-	283.734
Curlington Kft.	-	108.161
Dounby Sp. Z.o.o.	-	2.549.469
Appeninn Project-EGRV Kft.	-	10.396.938
Appeninn Project-MSKC Kft.	330.195	500.924
Tidaholm Properties Kft.	1.264.022	1.883.823
Alagút Investment Kft.	-	3.061
Kantrum Property Kft.	1.246.066	4.029.579
Kapcsolt követelések összesen éven belüli	5.682.448	21.485.258
Appeninn Project-EGRV Kft.	16.931.784	-
Kapcsolt követelések összesen éven túli	16.931.784	-

2024. során az Appen-Retail Kft. és a Felhévíz-Appen Kft., a Szent László téri Szolgáltatóház Kft., a Sectura Ingatlankezelő Kft., az Appeninn BLT Kft., a BERTEX Zrt., az Appeninn-BP1047 Zrt és a Curlington Kft. beolvadtak az Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt-be, így a velük szemben fennálló követelések átvezetésre kerültek a jogutód vállalkozás követelései közé.

20. Aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	244.684	90.514
Költségek aktív időbeli elhatárolása	23.083	21.396
Összesen	<u>267.767</u>	<u>111.910</u>

Az aktív időbeli elhatárolások összege a holdingdíjak fordulónap utáni kiszámlázása miatt növekedett, míg 2023-ban tárgyévből került kiszámlázásra. 2024. december 31-én a kapcsolatos felekkel szembeni aktív időbeli elhatárolások összege 196.122 eFt volt.

21. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár	-	-
Bankszámlapénz HUF	9.985	7.026
Bankszámlapénz EUR	2.024	21.913
Rövid lejáratra lekötött betétek	10.457.757	6.295.385
Összesen	<u>10.469.766</u>	<u>6.324.324</u>

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

A Társaság nem rendelkezik le nem hívott hitelkerettel.

22. 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 2024.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2023.12.31. (darab)	47.371.419

adatok ezer forintban

2024.12.31.-én **2023.12.31.-én**
végződő üzleti **végződő üzleti**
évre **évre**

	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

23. Visszavásárolt saját részvények

	2024.12.31.-én végződő üzleti évre		2023.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	1.114	1.848	1.114	1.848
Saját részvény vásárlása	-	-	-	-
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	-	-	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-	-	-
Záró érték	1.114	1.848	1.114	1.848

24. Tartalékok

	2024.12.31.-én végződő üzleti évre			2023.12.31.-én végződő üzleti évre		
	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Árszó (ft/db)	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Árszó (ft/db)
Nyitó	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171
Záró egyenleg december 31-én:	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171

25. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	7.263.787	7.420.955
Tárgyévi eredmény	6.336.064	(157.168)
Saját részvény elidegenítése	-	-
Záró érték	13.599.851	7.263.787

Saját tőke megfeleltetési tábla:

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	2024. december 31.	2023. december 31.
Jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)	(1.114)
Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
Tartalékok	-	-
Eredménytartalék	7.263.786	7.420.955
Értékelési tartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Adózott eredmény	6.336.064	(157.168)
114/B. (4) a) IFRS-ek szerinti saját tőke	26.431.723	20.095.659
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőke instrumentumumnak minősül	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) c) Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	8.095.844	8.095.844
114/B. (4) d) Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség	7.420.955	7.420.955
114/B. (4) e) Eredménytartalék	7.420.955	7.420.955
114/B. (4) h) Lekötött tartalék	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő tárgyévi nyereség	6.336.064	(157.168)
114/B. (4) g) Tárgyévi nyereség/ veszteség	6.336.064	(157.168)

***Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad
eredménytartalék***

IFRS eredménytartalék	13.599.851	7.263.787
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	(280.594)	(4.348.195)
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadókat standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	-	-
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	13.319.257	2.915.592

A SZIT előírások szerint a Társaság legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-ára, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza. Így a 2024. évre javasolt osztalék 5.655.769 eFt.

26. Bérlok által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérlok letétei	19.037	206.986
Összesen	19.037	206.986

A Társaság a bérlok által befizetett óvadékok összegét tartja itt nyilván. A bérlok által teljesített letétekből származó kötelezettségek jelentősen csökkentek az Üllői úti ingatlan értékesítése miatt.

27. Lízingkötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Fizetendő Lízingdíjak minimális értéke		
2024-ben	-	104.020
2025-ben	18.574	17.337
Minimális lízingdíjak összesen	18.574	121.357
Lízingkamat	(23)	(1.943)
Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen	18.551	119.414
Ebből rövid lejáratú	18.551	102.099
Ebből hosszú lejáratú	-	17.315

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

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

A rövid távú lízingek közvetlenül költségként elszámolt összege 2024-ben 25.368 eFt, 2023-ban 5.038 eFt volt. A Társaságnak nincsenek kis értékű lízingszerződésai.

28. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Kötvénytartozás	20.000.000	20.000.000
Kötvény prémium	114.307	120.103
Kötvénytartozások összesen	<u>20.114.307</u>	<u>20.120.103</u>

29. Rövid lejáratú hitelek és lízingkötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	<u>2024.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31.-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Lízingkötelezettség rövid lejáratú része	18.551	102.099
Összesen	<u>18.551</u>	<u>102.099</u>

30. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	4.639	5.560
Utólagos vételárkötelezettség	234.285	234.285
Egyéb	3.250	22.689
Összesen	242.174	262.534

31. Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói-, kölcsön és kamatkötelezettségek	
	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	-	1.251.776
Appeninn E-Office Zrt.	1.831	7.806
Appeninn Project EGRV Kft.	-	8.302
Appeninn Project-MSKC Kft.	-	71.836
Appeninn BLT Kft.	-	2.717.703
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	1.831	4.057.423

A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek összege az Üllői úti ingatlan értékesítéséből származó követelés beszámítása miatt jelentősen csökkent.

32. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	29.951	13.035
Záró érték	29.951	13.035

33. Adó, illeték kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA fizetési kötelezettség	-	65.218
Személyi jellegű - járulék és adó	-	1.267
Összesen	-	66.485

34. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	68.747	206.904
Költségek passzív időbeli elhatárolása	9.765	15.851
Összesen	78.512	222.755

A passzív időbeli elhatárolások összege az Üllői úti ingatlan értékesítése miatt jelentősen csökkent.

35. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A leányvállalatokkal, mint kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérleg sorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek (lásd 21., 7., 11. megjegyzések). Az egyik igazgatótanácsi tag magánszemély tulajdonában álló vállalkozáson keresztül 2024-ben 17.377 eFt, 2023-ban a Társaság 13.402 eFt ügyvédi szolgáltatást vett igénybe. A jelentős befolyással rendelkező személy tulajdonában álló üzemeltetési társasággal 43.197 eFt tranzakció volt 2024-ben, míg 299.167 eFt tranzakció volt 2023-ban. 2024. december 31-én a jelentős befolyással rendelkező személy tulajdonában lévő üzemeltetési társasággal szemben 3.201 eFt kötelezettség állt fenn. A kapcsolt felekkel szemben a kölcsönöknek nincsen határozott lejáratra, az egyéb kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók fizetési határideje hasonló a független felekkel szembeni határidőkkel.

36. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

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

	2024	2023
Igazgatótanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (2 fő) – 11 hónapig	2.200	-
Igazgatótanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő) – 12 hónapig	2.400	-
Igazgatótanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	-	2.400
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	-	-

	2024	2023
Vezető tisztségviselők bérjellegű juttatásai (eFt)	41.785	37.420

37. Pénzügyi instrumentumok

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

2024.12.31	Jegyzet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	17		16.566	
Egyéb rövid lejáratú követelések	18		55.971	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19		22.614.233	
Adott kölcsönök	20		4	
Pénzeszköz egyenértékesek	22		10.469.766	
Pénzügyi eszközök			33.156.540	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	27		19.037	
Lízingkötelezettségek	28		18.551	
Kötvénytartozás	29		20.114.307	
Kapcsolt kötelezettségek	32		1.831	
Kötelezettségek szállítók felé	33		29.951	
Pénzügyi kötelezettségek			20.183.676	-
<hr/>				
2023.12.31	Jegyzet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	17		89.881	
Egyéb rövid lejáratú követelések	18		154.627	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19		21.485.258	
Pénzeszköz egyenértékesek	22		6.324.324	
Pénzügyi eszközök			28.054.090	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	27		206.986	
Lízingkötelezettségek	28		119.414	
Kötvénytartozás	29		20.120.103	
Kapcsolt kötelezettségek	33		4.057.423	
Kötelezettségek szállítók felé	34		13.035	
Pénzügyi kötelezettségek			24.516.961	-

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket a kibocsátott kötvénytartozás kivételével. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt. A kötvénytartozás becsült valós értéke 2023. december 31-én 14.066.306 eFt, 2024. december 31-én 14.712.935 eFt. A valós érték számításánál a forint kockázatmentes hozamgörbe került kiegészítésre az Appeninre való kockázati felárral. A kockázati felár nem megfigyelhető paraméter.

38. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

38.1 Tőke menedzsment

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

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

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

38.2 Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2024. december 31-én és 2023. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	16.566	89.881
Egyéb rövid lejáratú követelések	55.971	154.627
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	22.614.233	21.485.258
Rövid lejáratra adott kölcsönök	4	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	10.469.766	6.324.324
	33.156.540	28.054.090

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

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

38.3 Piaci kockázat

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

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

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Árfolyamtípus	2024.12.31	Változás EUR	Változás%	2023.12.31
Záró	410,09	27,31	7,13%	382,78
Átlag	395,20	13,25	3,47%	381,95
Záró és Átlag különbség	14,89	14,06	1693,72%	0,83
Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	405,9891	-4,1009		(13.358)
-0,50%	408,03955	-2,05045		(6.645)
2024.12.31. MNB	410,09		1.322.428	
+0,5%	412,14045	2,05045		6.579
+1%	414,1909	4,1009		13.093

38.4 Üzleti kockázat

A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek. A Társaság biztosítással rendelkezik a bérbeadott eszközökre vonatkozóan. Az ukrán háborúhoz kapcsolódó üzleti kockázati tényezők a 45. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

38.5 Likviditási kockázat

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

A Scope Ratings 2024. április 5-én közzétette a Társaság és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának eredményét. A közleményben a Scope megerősítette a Társaság „B+/Stable” hitelminősítését és a kötvény „B+” minősítését.

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2024. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2024. és 2023. december 31-re vonatkozóan:

2024.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Kapcsolt kötelezettségek	1.831			1.831
Hitelek és lízingek	18.551			18.551
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	242.174			242.174
Kötelezettségek szállítók felé	29.951			29.951
Saját kibocsátású kötvénytartozások	700.000	2.100.000	20.000.000	22.800.000
Bérlők által teljesített letétek		19.037		19.037
Pénzügyi kötelezettségek	992.507	2.119.037	20.000.000	23.711.544

2023.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Kapcsolt kötelezettségek	4.057.423			4.057.423
Hitelek és lízingek	104.020	17.337		121.357
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	262.534			262.534
Kötelezettségek szállítók felé	13.035			13.035
Saját kibocsátású kötvénytartozások	700.000	2.800.000	20.700.000	24.200.000
Bérlők által teljesített letétek		206.986		206.986
Pénzügyi kötelezettségek	5.137.012	3.024.323	20.000.000	28.861.335

39. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2024. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	Új lízingek	Egyéb mozgás	Valós érték változás	2024. december 31.
Lízingkötelezettségek rövid	102.099	(102.099)	1.236		17.315		18.551
Lízingkötelezettség hosszú	17.315						-
Kötvénytartozások	20.120.103	(700.000)			694.204		20.114.307
	20.239.517	(802.099)	1.236	-	711.519	-	20.132.858

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

40. Fügő kötelezettségek

Leányvállalatok hitelintézetei felé nyújtott biztosítékok

Az Appeninn Nyrt. a leányvállalatainak pénzügyintézetekkel szembeni kölcsöneire kezességet vállalt. A leányvállalatok általi nem fizetés kockázata elenyésző.

A hitelek tőkeösszegei:

Finanszírozók	Elsődleges adós társaság	2024.12.31. éven belüli lejárat		2024.12.31. éven túli lejárat	
		EUR	ezer HUF	EUR	ezer HUF
K&H Bank	Kantrum Properties Kft.	278.482	114.203	6.800.184	2.788.687
MBH Bank	Appeninn-EGRV Kft.	772.835	316.932	12.575.787	5.157.204
MFB-Erste konzorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	1.097.420	450.041	21.811.832	8.944.814
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Tidaholm Properties Kft.	892.735	366.102	9.834.217	4.032.914
Banki hitelek összesen		3.041.472	1.247.278	51.022.020	20.923.619

41. Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel

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

42. Szegmensjelentések

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

43. Mérlegfordulónap utáni események

2025. január 21-én a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó projektársaságot alapított.

A Társaság 2025. március 12-én a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó projektársaságot szerzett. A leányvállalat ingatlan vagyonnal nem rendelkezik.

A vezetőség nem azonosított olyan jelentős hatást vagy kockázatot, amely hatással lenne az eszközök vagy kötelezettségek értékelésére vagy jelentős hatással lenne a működésre. 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.

44. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2024. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját a Társaság által megbízott könyvelő által rögzített főkönyvi és analitikus könyvelési tételek, magyar Számviteli rend szerinti nyilvántartások vezetése, a Társaság által rögzített vevői számlák, megkötött szerződések alapul vételével készített kimutatások képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős számviteli szolgáltató mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Kecskeméthy Éva (regisztrációs szám: 192714).

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

45. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2024. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (személyében felelős könyvvizsgáló: Varga János, regisztrációs száma: 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 összesen 42.361 eFt + Áfa.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgálók 12.300 EUR értékben végeztek.

46. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2025. április 1-jén megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2024. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

A Társaság képviselőjére jogosult:

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

Budapest, 2025. április 1.

Igazgatótanács Elnöke

Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2025. április 1.

Igazgatótanács Elnöke