



# Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2024. DECEMBER 31.

A 2023.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	13
2.1.3	Árbevétel .....	14
2.1.4	Egyéb bevételek és ráfordítások .....	15
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok .....	16
2.1.6	Pénzügyi eszközök .....	16
2.1.7	Követelések értékvesztése .....	18
	Pénzügyi kötelezettségek.....	18
	Derivatív pénzügyi instrumentumok.....	19
2.1.10	Valós érték.....	19
2.1.11	Kapcsolt felek .....	20
2.1.12	Társult vállalkozások értékelése.....	20
2.1.13	Jövedelemadók.....	21
2.1.14	Lízing.....	21
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	22
2.1.16	Bérlők által teljesített letétek.....	23
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	23
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	23
2.1.19	Osztalék .....	23
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye .....	23
2.1.21	Fordulónap utáni események.....	23
2.1.22	Állami támogatások.....	24
2.1.23	Értékesítési célú eszközök .....	24
2.1.24	Megszűnő tevékenység.....	24
2.2	A számviteli politika változásai.....	25
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések .....	30
2.3.1	Ingatlanok besorolása .....	31
2.3.2	Befektetési célú ingatlanok valós értéke .....	31
2.3.3	Eszközvásárlás .....	32
2.4	A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások .....	32
2.4.1	2023 évi üzletrész beszerzések és értékesítések .....	34
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból .....	37
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei .....	39
5.	Adminisztrációs költségek .....	39
6.	Személyi jellegű ráfordítások .....	39
7.	Egyéb működési ráfordítások és bevételek.....	40
8.	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye .....	40
9.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	41
10.	Értékcsökkenési leírás .....	47
11.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele .....	47

12.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege .....	47
13.	Jövedelemadók.....	48
14.	Megszűnő tevékenység eredménye.....	49
15.	Egy részvényre jutó eredmény .....	49
16.	Egy részvényre jutó nettó eszközérték.....	50
17.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok .....	51
18.	Értékesítési célú eszközök .....	54
19.	Tárgyi eszközök.....	55
20.	Részesedések társult vállalkozásban .....	56
21.	Éven túli követelések.....	56
22.	Vevőkövetelések.....	56
23.	Egyéb rövid lejáratú követelések .....	57
24.	Aktív időbeli elhatárolások .....	57
25.	Jövedelemadó követelések és kötelezettségek .....	57
26.	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek .....	58
27.	Jegyzett tőke.....	58
28.	Visszavásárolt saját részvények.....	59
29.	Tőketartalék.....	60
30.	Átváltási tartalék.....	60
31.	Felhalmozott eredmény .....	60
32.	Nem ellenőrző részesedés.....	61
33.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek .....	61
34.	Saját kibocsátású kötvénytartozások .....	64
35.	Bérlők által teljesített letétek.....	64
36.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek .....	64
37.	Szállítói kötelezettségek .....	65
38.	Adó, illeték kötelezettségek .....	65
39.	Passzív időbeli elhatárolások.....	65
40.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	66
41.	Szegmens információk.....	67
42.	Pénzügyi instrumentumok .....	68
43.	Kockázatkezelés.....	69
43.1	Tőkekemenedzsment .....	69
43.2	Hitelezési kockázat .....	70
43.3	Piaci kockázat .....	70
43.4	Üzleti kockázat.....	71
43.5	Kamatkockázat .....	71
43.6	Likviditási kockázat .....	71
44.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai .....	73
45.	Függő kötelezettségek.....	73
46.	Mérlegfordulónap utáni események.....	73
47.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ .....	74
48.	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása .....	74
49.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	75
	Nyilatkozatok.....	76

<b>Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás</b>	<b>Jegyzet</b>	<b>2024.12.31.</b>	<b>2023.12.31.</b>
<b>Eszközök</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	17	167.922.000	184.588.000
Tárgyi eszközök	19	24.556	27.411
Részesedés társult vállalkozásban	20	7.979	7.590
Éven túli követelések	21	1.838.384	454.774
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>169.792.919</b>	<b>185.077.775</b>
Vevőkövetelések	22	2.218.174	2.845.019
Egyéb rövid lejáratú követelések	23	1.014.648	969.502
Elhatárolások	24	1.274.215	1.419.345
Jövedelemadó követelések	25	8.257	16.712
Értékesítésre tartott eszközök	18	10.370.000	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26	47.004.605	20.362.775
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>61.889.899</b>	<b>25.613.353</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>231.682.818</b>	<b>210.691.128</b>

Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2024.12.31.	2023.12.31.
Források		EUR	EUR
<b>Tőke és források</b>			
Jegyzett tőke	27	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	28	(1.171)	(1.171)
Tőketartalék	29	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	30	(20.619.479)	(12.529.413)
Felhalmozott eredmény	31	98.307.710	82.729.235
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>		<b>118.549.296</b>	<b>111.060.887</b>
Nem ellenőrző részesedések	32	-	-
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>		<b>118.549.296</b>	<b>111.060.887</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	33	50.966.239	34.263.546
Halasztott bevétel	33	2.864.388	1.777.689
Kötvénytartozások	34	49.048.518	52.563.100
Bérlők által teljesített letétek	35	1.855.736	2.785.574
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>104.734.881</b>	<b>91.389.909</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	33	3.086.707	2.308.058
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36	1.906.078	725.052
Kötelezettségek szállítók felé	37	823.607	1.218.472
Adó, illeték kötelezettségek	38	302.347	449.320
Jövedelemadó kötelezettségek	25	178.180	542.399
Passzív elhatárolások	39	2.101.722	2.997.031
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>8.398.641</b>	<b>8.240.332</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>113.133.522</b>	<b>99.630.241</b>
<b>Tőke és források összesen</b>		<b>231.682.818</b>	<b>210.691.128</b>

A 10-76. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

<b>Konzolidált Teljes átfogó jövedelemkimutatás</b>	Jegyzet	2024.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2023.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
<b>Folytatódó tevékenységből</b>			
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3	23.126.689	19.487.935
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	4	(7.225.507)	(7.486.555)
<b>Közvetlen fedezet</b>		<b>15.901.182</b>	<b>12.001.380</b>
Adminisztrációs költségek	5	(479.967)	(828.466)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(287.879)	(275.326)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(3.740)	156.468
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	8	-	357.593
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	1.882.390	1.973.024
<b>Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény</b>		<b>17.011.986</b>	<b>13.384.673</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	10	(9.280)	(6.267)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	1.365.702	1.615.571
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	(2.444.488)	(227.964)
Lízingkamatok	12	(5.206)	(12.905)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>15.918.714</b>	<b>14.753.108</b>
Jövedelemadók	13	(340.239)	5.182.288
<b>Adózott eredmény folytatódó tevékenységből</b>		<b>15.578.475</b>	<b>19.935.396</b>
<b>Adózott eredmény megszűnő tevékenységből</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>2.831.389</b>
<b>Adózott eredmény összesen</b>		<b>15.578.475</b>	<b>22.766.785</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>			
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam- különbsétek	31	(4.040.085)	1.261.665
Leányvállalat értékesítésekor kivezetett árfolyamkülönbszet	14	-	169.340
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban vissza nem fordul egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam- különbsétek	31	(4.049.981)	2.277.627
<b>Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve</b>		<b>(8.090.066)</b>	<b>3.708.632</b>
<b>TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN</b>		<b>7.488.409</b>	<b>26.475.417</b>
Folytatódó tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		15.578.475	19.935.396
Megszűnő tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-	2.831.389
Egyéb átfogó jövedelemből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		(8.090.066)	3.708.632
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		7.488.409	26.475.417
<b>Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>15</b>	<b>32,89</b>	<b>48,06</b>
<b>Higitott egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>15</b>	<b>32,89</b>	<b>48,06</b>
<b>Alap EPS folytatódó tevékenységre EUR centben</b>	<b>15</b>	<b>32,89</b>	<b>42,08</b>
<b>Higitott EPS folytatódó tevékenységre EUR centben</b>	<b>15</b>	<b>32,89</b>	<b>42,08</b>

A 10-76. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

<b>Konszolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)</b>	jegy- zet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeselek	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. január 1-én</b>		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(16.238.045)	59.962.450	84.585.470	(1.334.558)	83.250.912
<b>Tárgyévi teljes átfogó jövedelem</b>									
Tárgyévi adózott eredmény	31					22.766.785	22.766.785		22.766.785
Egyéb átfogó jövedelem					3.708.632		3.708.632		3.708.632
<b>Nem ellenőrző tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>			0	0	0	0	0	1.334.558	1.334.558
Leányvállalat értékesítése – Solum-Invest	32							1.334.558	1.334.558
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(12.529.413)	82.729.235	111.060.887	-	111.060.887
<b>Egyenleg 2024. január 1-én</b>		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(12.529.413)	82.729.235	111.060.887	-	111.060.887
<b>Tárgyévi teljes átfogó jövedelem</b>									
Tárgyévi adózott eredmény	31					15.578.475	15.578.475		15.578.475
Egyéb átfogó jövedelem					(8.090.066)		(8.090.066)		(8.090.066)
<b>Egyenleg 2024. december 31-én</b>		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(20.619.479)	98.307.710	118.549.296	-	118.549.296

A 10-76. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konzolidált Cash Flow kimutatás

	Jegyzet	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
		EUR	EUR
<b>Adózás előtti eredmény – Folytatódó tevékenységből</b>		<b>15.918.714</b>	<b>14.753.108</b>
<b>Adózás előtti eredmény – Megszűnő tevékenységből</b>		<b>-</b>	<b>2.831.389</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	(1.882.390)	(1.973.024)
Ingatlan értékesítésének eredménye	8	-	(357.593)
Értékcsökkenés	10	9.280	6.267
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	14	-	(2.831.389)
Kamat bevételek	12	(1.525.064)	(3.093.841)
Kamatráfordítások	12	3.373.090	2.985.604
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	22-25	(793.836)	726.093
Aktív időbeli elhatárolások változása	23	145.130	(1.137.753)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	36-39	2.599.812	(809.304)
Bérlői letétek változása	35	(929.838)	316.286
Fizetett nyereségadó	13, 25	(696.003)	(1.144.950)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>16.218.895</b>	<b>10.270.893</b>
Ingatlanokon végzett felújítási kiadások	17	(1.135.986)	(2.057.252)
Tárgyi eszköz beszerzések	17	(6.425)	(8.712)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	23	(9)	151.318
Kapott kamatok	12	1.525.064	3.093.841
Részesedés értékesítésének bevétele	2.4.	-	6.571.066
Részesedés megszerzése	2.4.	-	(53.577.954)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	17	-	0
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	8	-	1.760.000
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>382.644</b>	<b>(44.067.693)</b>
Hitelek, kölcsönök felvétele	33	13.535.656	0
Hiteltörlesztés	33	(744.917)	(1.876.183)
Fizetett kamatok	12	(3.974.759)	(2.985.604)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>8.815.980</b>	<b>(4.861.787)</b>
<b>Árfolyamváltozás hatása:</b>	<b>30</b>	<b>1.224.311</b>	<b>3.708.632</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>26</b>	<b>26.641.830</b>	<b>(34.949.955)</b>
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	26	20.362.775	55.312.730
Pénzeszközök az év végén	26	47.004.605	20.362.775

A 10-76. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 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%
Közkézhányad	22.292.767	47,0661%
<b>Összesen:</b>	<b>47.371.419</b>	<b>100.00%</b>

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

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

## Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

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

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

#### *iii) A beszámoló készítésének alapja*

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

#### *iv) Az értékelés alapja*

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

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

A Csoport 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 Csoport rövid lejáratúként sorolja be, azokat a kötelezettségeket, 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 Csoport a rövid lejáratú kötelezettségek közé sorolja.

## 2. Számviteli politika

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

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

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

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

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

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

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az

akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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

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

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

### **Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás**

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

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

kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

### **Eszközvásárlás elszámolása**

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

#### **2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

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

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális pénznemként a forint és az euró, prezentációs pénznemként az euro került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok euro-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben, ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2024. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem euro-ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamok kerültek alkalmazásra a fordulónapra tekintettel:

<b>Árfolyam típus</b>	<b>2024. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Záró	410,09	382,78
Átlag	395,2	381,95
Záró és átlag különbség	14,89	0,83

A funkcionális pénznemtől eltérő devizában kötött ügyletek 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 csoporttagok funkcionális pénznemben lévő eszközei és kötelezettségei a fordulónapon érvényes MNB devizaárfolyamon euro devizanemre kerülnek átváltásra (prezentációs pénznem). A teljes átfogó jövedelemkimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon kerülnek átváltásra. Az egyedi saját tőke értékek historikus árfolyamon kerülnek átváltásra. Az eltérő átváltási árfolyamokból eredő árfolyam-különbözetek az Átváltási tartalékban (Saját tőke) jelennek meg. A leányvállalatok elidegenítése vagy részleges elidegenítése (értékesítés, felszámolás, felhagyás, tőke visszafizetés) esetében az adott leányvállalathoz tartozó átváltási különbség az eredménnyel szemben kivezetésre kerül.

### 2.1.3 Árbevétel

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

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

#### Teljesítési kötelek

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

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

#### Tranzakciós ár meghatározása

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

### A Csoport bevételeinek főbb elemei:

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

**Ingatlan bérbeadásból származó bevétel:** bérleti bevételek operatív lízingből származnak. Az operatív lízinghez kapcsolódó számviteli politika főbb elemei a 2.1.14 Lízing fejezetben kerül bemutatásra.

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

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

### Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

### 2.1.4 Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

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

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

#### 2.1.5 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye 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 Csoport az értékesítésre tartott eszközök közé sorolja az értékesítésről szóló döntés után az ingatlanokat, amennyiben annak könyv szerinti értéke elsődlegesen egy értékesítési ügylet, nem pedig a folyamatos használat során térül meg és az értékesítés nagyon valószínű egy éven belül. Az értékesítésre tartott eszközök közé sorolt befektetési célú ingatlanok az átsorolás után is valós értéken kerülnek kimutatásra.

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

#### 2.1.6 Pénzügyi eszközök

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi eszközöket tartalmazza: vevőkövetelések, adott kölcsönök, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek. Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést



követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménnyel szemben (FVTPL). A Csoport a pénzügyi eszközök szokásos módon történő vételét vagy eladását a teljesítés időpontjában számolja el.

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

#### *Amortizált bekerülési érték*

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

#### *Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

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

#### *Valós érték eredménnyel szemben*

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

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

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

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

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

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

### 2.1.7 Követelések értékvesztése

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

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő értékvesztési mátrixot alkalmazza 2024 és 2023 során a Csoport:

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

### 2.1.8 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

#### 2.1.9 Derivatív pénzügyi instrumentumok

A derivatív pénzügyi instrumentumok a szerződéskötés napján fennálló valós értéken kerülnek felvételre, és a következő időszakokban átértékelésre kerülnek. A derivatív ügyletek pénzügyi eszközként kerülnek elszámolásra, ha valós értékük pozitív, illetve kötelezettséggként, amennyiben valós értékük negatív. A fedezeti ügyletnek nem minősülő ügyletek valós értékének változásából eredő bevételek és ráfordítások a tárgyévi eredményben kerülnek elszámolásra, a Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevételei között. A derivatív pénzügyi instrumentumok esetében a Csoport szerződéses banki partnere készít kalkulációt a valós értékre a várható cash-flowk, hozamok és szerződéses feltételek alapján.

#### 2.1.10 Valós érték

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

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

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

## Valós érték hierarchia

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

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

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

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

### 2.1.11 Kapcsolt felek

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

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

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

### 2.1.12 Társult vállalkozások értékelése

A Csoport a közös vállalkozásokban és a társult vállalkozásokban lévő befektetéseit minden esetben a bekerülési értéken számolja el, követő értékelésként equity módszerrel számolja el.

A társult és közös vállalkozásokban 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 értéke alacsonyabb a könyv szerinti értékénél, értékvesztést kell elszámolni.

### 2.1.13 Jövedelemadók

A Csoport a magyar és lengyel társasági adót, a magyar és a lengyel helyi iparűzési adót és az innovációs járulékot azonosította jövedelemadóként, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség.

A csoporttagok az Appeninn Project-EGRV Kft.-t és külföldi csoporttagokat kivéve a SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság és szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságok. Esetükben társasági adó és helyi iparűzési fizetési kötelezettség 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 a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra.

### 2.1.14 Lízing

#### Csoport, mint lízingbeadó

##### Pénzügyi lízing

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

##### Operatív lízing

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

#### Az allízingek kimutatása és közzététele

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

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

A Csoport ingatlan lízinggel rendelkezik.

#### 2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne.

#### 2.1.16 **Bérlők által teljesített letétek**

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

#### 2.1.17 **Mérlegen kívüli tételek**

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

#### 2.1.18 **Visszavásárolt saját részvények**

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

#### 2.1.19 **Osztalék**

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

#### 2.1.20 **Pénzügyi műveletek eredménye**

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

#### 2.1.21 **Fordulónap utáni események**

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

#### 2.1.22 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

#### 2.1.23 Értékesítési célú eszközök

Értékesítésre tartott eszköznek akkor minősíthető az eszköz, ha annak könyv szerinti értéke elsődlegesen egy értékesítési ügylet, nem pedig a folyamatos használat során térül meg. Ennek teljesüléséhez az eszköznek annak jelenlegi állapotában készen kell állnia az azonnali értékesítésre, olyan feltételek alapján, amelyek az ilyen eszközök értékesítése esetében megszokottak, és az értékesítésnek nagyon valószínűnek kell lennie. Ahhoz, hogy az értékesítés nagyon valószínű legyen, a megfelelő szintű menedzsmentnek elkötelezettnek kell lennie az eszköz értékesítési terve mellett, és egy aktív program mellett a vevő megtalálására és a terv kivitelezésére. Ezen felül szükséges, hogy az eszköz aktív marketingtevékenység alatt álljon egy olyan áron történő értékesítésre, amely ésszerű annak valós értékéhez viszonyítva. Ezen felül az értékesítésnek várhatóan a minősítéstől számított egy éven belül meg kell felelnie a befejezett értékesítésként való elszámolás feltételeinek, és a terv kivitelezéséhez szükséges intézkedéseknek azt kell jelezniük, hogy nem valószínű, hogy jelentős változtatásokat hajtanak végre a tervben, vagy hogy a tervet visszavonják.

Az értékesítési célú eszközök az eladás előtt nem kerülnek újraértékelésre, kivéve, ha az eszközök piaci értéke és az eladási költségek változása miatt szükséges az értékvesztés elszámolása. Az eszközökhöz kapcsolódóan elhatárolt esetleges veszteségeket, amelyek az értékesítés előtt felmerülhetnek, az eszköz könyv szerinti értékének csökkentésére kell elszámolni. Az értékesítési célú eszközöket a konszolidált mérlegben külön soron kell bemutatni.

#### 2.1.24 Megszűnő tevékenység

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

A Csoport a teljes átfogó jövedelemkimutatásban egy összevont összegként mutatja be a megszűnő tevékenységeken elért időszaki nyereség vagy veszteség összegét, illetve a megszűnő tevékenységek elidegenítéséből (vagy a megszűnő tevékenységek eszközeinek és kötelezettségeinek értékesítésre tartottként történő átsorolásából) eredő nyereséget vagy



veszteséget. Ugyanígy külön – egyetlen számként – jeleníti meg az egyéb átfogó jövedelemből a megszűnő tevékenységhez kapcsolódót.

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

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

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

## **2.2 A számviteli politika változásai**

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

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

### ***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 standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

---

***IFRS 16 Lízingség: Lízingskötelezettség a Visszlízingsügyletekben (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-lízingsbevevő alkalmaz a lízingskötelezettség értékelésekor egy visszlízingsügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízingsügyletekhez nem kapcsolódó lízings elszámolását. Az eladó-lízingsbevevő úgy határozza meg a „lízingsdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingsdíjakat”, hogy az eladó-lízingsbevevő 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-lízingsbevevőt abban, hogy a lízingszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingsbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízingsügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot. A standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

***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 standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

---

***Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok, melyeket a Csoport nem alkalmaz előzetesen***

***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 értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nem lesz hatása a konszolidált 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 Csoport konszolidált 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 Konzolidált pénzügyi kimutatások – A „de facto ügynök” meghatározása
- IAS 7 Cash flow kimutatás – Költség módszer

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált 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 Csoport konszolidált 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 Csoport még vizsgálja az új standard várható hatásait a konszolidált 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 Csoport konszolidált 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 a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### 2.3.1 Ingatlanok besorolása

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

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

A Csoport egyik ingatlanát Csoporton belül bérbeadja, amely azonban elhanyagolható a teljes bérlőállományhoz képest, így az ingatlan befektetési célú ingatlanként kerül besorolásra. A Csoport a befektetési célú ingatlanokat átsorolja amennyiben a használatában változás állt be. A tárgyi eszközök közé sorolja azon ingatlanokat, amik saját használatba kerülnek. A vegyes használatú ingatlanok esetében a Csoport egymástól elkülönítetten számolja el a részeket amennyiben lehetséges. Ha az elkülönítés nem lehetséges a Csoport csak akkor sorolja az ingatlant a befektetési célú ingatlanok közé, ha az egyéb célra használt rész jelentéktelen.

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

### 2.3.2 Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

Az IFRS 13 "Valós értéken történő értékelés" létrehoz egy valósérték-hierarchiát a valós értéken történő értékelés és a kapcsolódó közzétételek következetességének és összehasonlíthatóságának növelése érdekében. A hierarchia három szintben kategorizálja a valós érték meghatározására használt értékelési módszerek inputjait. A valósérték-hierarchia a legnagyobb jelentőséget az azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain meglévő jegyzett (nem módosított) áraknak tulajdonítja, a legkisebbet pedig a nem megfigyelhető inputoknak. A valós értéken történő értékelés célja az, hogy megbecsüljék azt az árat, amelyen

az eszköz értékesítésére vagy a kötelezettség átruházására irányuló szabályos ügylet végbemenne a piaci szereplők között, az értékelés időpontjában, a fennálló piaci feltételek mellett. Valamennyi befektetési célú ingatlan a valós érték hierarchia 3. szintjébe van besorolva.

### 2.3.3 Eszközvásárlás

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

2024 során nem történt akvizíció.

## 2.4 A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások

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

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2024	2023	
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn E-Office Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Felhívíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Tidaholm Properties Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Kantrum Property Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Project-EGRV Kft. /Appeninn Nyrt.	100%	100%	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Leveron doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070

A Csoport a leányvállalatokban többségi befolyással rendelkezik.



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

Társult vállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2024	2023	
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP. Z.O.O.	50%	50%	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,

**2024-ben** a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

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

**2023-ban** a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

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

#### 2.4.1 2023 évi üzletrész beszerzések és értékesítések

##### Tidaholm Properties Kft. megszerzése

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

A Tidaholm Properties Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

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

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

### Kantrum Property Kft. megszerzése

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

A Kantrum Properties Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

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

### Dounby SP Z.o.o. megszerzése

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

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

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

## Solum-Invest Kft. értékesítése

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

A Solum-Invest Kft. értékesítéséhez kapcsolódó információk:

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

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

## Konzolidált Átfogó jövedelemkimutatásra vonatkozó magyarázatok

### 3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

Az árbevétel a következő tevékenységeken keletkezett:

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Bérbeadásból származó bevétel	18.377.504	17.510.482
Üzemeltetésből származó bevétel	4.749.185	1.977.453
<b>Összesen</b>	<b>23.126.689</b>	<b>19.487.935</b>

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel. Az operatív lízingből származó bevételek összege 2023-ban 17.510.482 EUR, 2024-ben 18.377.504 EUR, míg az üzemeltetés bevétele 2023-ban 1.977.453 EUR, 2024-ben 4.749.185 EUR volt, ami vevői szerződésekből származó folyamatos elszámolású bevétel.

A Csoport árbevétele általánosan folyamatos teljesítésű bevétel, nem tartalmaz finanszírozási komponenst, a bérleti díjakat és az üzemeltetési költségeket a társaság jellemzően előre számlázza.

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

Adatok EUR	2024.12.31-re végződő üzleti évben	2023.12.31-re végződő üzleti évben
Éven belül	10.087.360	14.373.388
1-5 éven belül	24.796.984	28.925.801
5 éven túli	15.948.872	15.120.404
<b>Összesen</b>	<b>50.833.216</b>	<b>58.419.593</b>

Az árbevétel földrajzi megoszlásként való bemutatása:

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Magyarország	14.866.114	12.430.098
Lengyelország	8.260.575	7.057.837
<b>Összesen</b>	<b>23.126.689</b>	<b>19.487.935</b>

#### 4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Ingatlan üzemeltetési díjak	(4.790.579)	(5.480.736)
Építményadó, telekadó	(1.030.607)	(865.392)
Javítás, karbantartás	(412.000)	(703.231)
Ingatlan biztosítási költségek	(54.170)	(88.354)
Őrzés, védelem	(640.810)	(235.298)
Egyéb üzemeltetési költségek	(297.342)	(113.544)
<b>Összesen</b>	<b><u>(7.225.507)</u></b>	<b><u>(7.486.555)</u></b>

#### 5. Adminisztrációs költségek

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(193.965)	(261.773)
Bankköltség	(37.141)	(52.122)
Ügyvédi, jogi költség	(11.395)	(68.343)
Üzletviteli tanácsadás, PR	(31.510)	(64.644)
Ingatlan értébecslések és értékelések	(142.730)	(102.549)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(32.519)	(20.039)
Informatikai szolgáltatás	(20.761)	(20.955)
Telefonköltség internet díj	(4.188)	(14.347)
Hatósági díjak, illetékek	(5.198)	(3.481)
Irodaszer, anyagköltség	(562)	(1.808)
Egyéb költségek	-	(218.404)
<b>Összesen</b>	<b><u>(479.967)</u></b>	<b><u>(828.466)</u></b>

#### 6. Személyi jellegű ráfordítások

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Béreköltség	(246.756)	(233.826)
Járulékok	(33.373)	(31.981)
Egyéb személyi jellegű juttatások	(7.750)	(9.519)
<b>Összesen</b>	<b><u>(287.879)</u></b>	<b><u>(275.326)</u></b>

**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2024. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Létszám adatok	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Átlagos statisztikai létszám (Fő)</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>
<b>Záró létszám (fő)</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>
ebből:		
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	6	8
Appeninn-EGRV Kft.	2	-

## 7. Egyéb működési ráfordítások és bevételek

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

adatok EUR-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Egyéb bevételek</b>		
Kapott késedelmi kamat	13.638	39.587
Értékvesztés visszaírása	27.424	26
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	8.864	9.123
Kötelezettség leírás	203.770	48.794
Tidaholm Eszköz szerzéshez kapcsolódó bevételek	-	523.603
Appeninn-EGRV kamattámogatás	18.284	-
Egyéb bevételek	-	23.150
	<b>271.979</b>	<b>644.283</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>		
Bírság, kötbér	(5.144)	(100.508)
Behajthatatlan követelés, értékvesztés	(128.371)	(161.085)
Egyéb ráfordítások	(142.205)	(226.222)
	<b>(275.719)</b>	<b>(487.815)</b>
<b>Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen</b>	<b>(3.740)</b>	<b>156.468</b>

## 8. Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

adatok EUR-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Befektetési célú ingatlan értékesítési ára	-	1.760.000
Befektetési célú ingatlan valós értékének kivezetése	-	(1.402.407)
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>357.593</b>

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



## 9. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

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

A Csoport minden évben elkészíteti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. A befektetési célú ingatlanok értékeléséhez használt értékbecslést minden ingatlan esetében az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2024-ben és 2023-ban a CBRE Kft. (Bajcsy-Zsilinszky út 78. 1055 Budapest), és CBRE Lengyelország készítette. 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 díjnak
- 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 összehasonlításon 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 hozamszámításon alapuló értékelésekben 2024-ben és 2023-ben használt feltételezések az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

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

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

A Discount ráták az irodák esetén: 7,00 – 10,00%, az ipari ingatlanoknál: 8,50 – 10,00% között változnak.

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

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

Egy ingatlan esetében módszerváltás történt az előző évhez képest, melynek oka elsősorban az ingatlanból keletkező pénzáramoknak megfelelő módszertan kiválasztása volt (lásd Székesfehérvári ingatlan), mivel az ingatlan retail bevásárlóközpont funkcióját tekintve a hozam alapú megközelítés a meghatározó és releváns. A két módszer eredménye között 2023-ban és 2024-ben nem volt jelentős különbség.

**2024 évi átértékelés  
adatok EUR-ban**

	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.		(343.000)
1047 Budapest, Schweidel utca 3.		(260.000)
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	225.747	
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)		(458.354)
1094 Budapest, Páva utca 8.		(368.000)
1015 Budapest, Hattyú utca 14.		(648.784)
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda)		(357.189)
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (lakóépület)		(210.000)
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	62.684	
17 SPAR üzlet		(24.188)
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.		(46.144)
1082 Budapest, Üllői út 48.	240.000	
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	27.000	
1105 Budapest, Bánya utca 20. (Szent László tér)		(470.000)
1023 Budapest, Felhévizi utca 24.		(130.000)
1139 Budapest, Frangepán u. 19.		(520.000)
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel utca 5.		(180.000)
1013 Budapest, Pauler utca 2.	30.000	
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.		(89.784)
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	234.824	
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	803.201	
Wisniowy Business Park		(4.950.000)
<b>Valós érték változások összesen</b>	<b>1.623.456</b>	<b>(9.055.443)</b>
Árfolyamváltozások összesen az egyéb átfogó jövedelemben elszámolva (veszteség)		<b>9.314.377</b>
<b>Valós érték változások összesen az eredményben</b>		<b>1.882.390</b>

## 2023 évi átértékelés

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

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

2024								Diszkont-ráta	Jelzálog (ingatlanfe- dezet)
Ssz.	típus	Össze- hasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Bérelti díj EUR/m2/hó,			
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	1 020 000	1 110 000	1 110 000	DCF modell	2,71	9,00%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	1 950 000	1 860 000	1 950 000	összehasonlító	1,54	9,00%	van
3	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	2 440 000	2 490 000	2 490 000	DCF modell	8,68	8,75%	van
4	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	750 000	750 000	750 000	DCF modell	2,86	9,00%	van
5	1105 Budapest, Bánya utca 20.	vegyes	1 670 000	1 370 000	1 370 000	DCF modell	0,03	9,75%	nincs
6	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	940 000	590 000	940 000	összehasonlító		8,75%	van
7	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2 200 000	1 760 000	1 760 000	DCF modell		10,00%	van
	<b>Értékesítésre tartott ingatlanok</b>				<b>10 370 000</b>				
1	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	8 780 000	9 530 000	9 530 000	DCF modell	14,07	8,25%	van
2	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	iroda	3 560 000	3 580 000	3 580 000	DCF modell	11,05	8,25%	van
3	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	8 410 000	8 150 000	8 150 000	DCF modell	10,85	8,50%	van
4	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda	2 840 000	3 120 000	3 120 000	DCF modell	18,2	8,00%	van
5	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	lakóépület	1 491 000	770 000	1 491 000	összehasonlító	9,71	7,00%	van
6	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	3 380 000	4 320 000	4 320 000	DCF modell	7,18	8,75%	van
7	17 SPAR üzlet	kereskedelmi	19 490 000	19 651 000	19 651 000	direkt kapitalizáció	5,32-13,07	7,25%-8,75%	van
8	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2 320 000	1 440 000	2 320 000	összehasonlító	1,31	9,00%	van
9	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18 300 000	21 100 000	21 100 000	DCF modell	16,34	8,00%	nincs
10	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	kaszinó	1 060 000	1 260 000	1 260 000	DCF modell	20,33	9,00%	van
11	1013 Budapest, Pauler utca 2.	iroda	1 240 000	1 240 000	1 240 000	DCF modell	19,41	8,25%	van
12	8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	kereskedelmi	17 010 000	15 290 000	15 290 000	DCF modell	9,21	9,00%	van
13	8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	kereskedelmi	13 500 000	13 750 000	13 750 000	DCF modell	12,52	8,76%	van
14	8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	kereskedelmi	19 880 000	18 200 000	18 200 000	DCF modell	9,79	9,53%	van
15	Wisniowy Business Park	kereskedelmi	44 920 000	44 920 000	44 920 000	DCF modell	12-15	10,00%	van
	<b>Befektetési célú ingatlanok</b>				<b>167 922 000</b>				
	<b>Összesen</b>				<b>178 292 000</b>				

**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2024. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

2023 évi összehasonlító adatok:

<b>2023</b>								Diszkont- ráta	Jelzálog
Ssz.	típus	Össze- hasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Bérelti díj EUR/m2/hó,			
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	1 760 000	1 453 000	1 453 000	DCF modell	2,63	9,00%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2 210 000	1 330 000	2 210 000	összehasonlító	1,38	9,00%	van
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	7 350 000	9 263 000	9 263 000	DCF modell	14,29	8,25%	van
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	iroda	3 010 000	3 420 000	3 420 000	DCF modell	4,18	8,25%	van
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	2 858 000	2 851 000	2 858 000	összehasonlító	7,69	9,00%	van
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	9 210 000	8 710 000	8 710 000	DCF modell	11,64	8,50%	van
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda	2 100 000	3 451 000	3 451 000	DCF modell	16,67	8,00%	van
8	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	lakó	1 701 000	1 198 000	1 701 000	összehasonlító	7,96	7,00%	van
9	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	3 360 000	4 250 000	4 250 000	DCF modell	6,79	8,75%	van
10	17 SPAR üzlet	kereskedelmi	20 715 000	19 669 000	19 669 000	direkt kapitalizáció	5-13,07	7,5%- 9,25%	van
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2 350 000	1 674 000	2 350 000	összehasonlító	0,86	9,00%	van
12	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18 610 000	20 860 000	20 860 000	DCF modell	14,87	7,75%	nincs
13	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	790 000	723 000	723 000	DCF modell	1,39	9,00%	van
14	1105 Budapest, Bánya utca 20.	vegyes	2 190 000	1 665 000	1 665 000	DCF modell	0,12	9,75%	nincs
15	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	1 070 000	677 000	1 070 000	összehasonlító		9,00%	van
16	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2 690 000	2 280 000	2 280 000	DCF modell		10,00%	van
17	1105 Budapest, Bánya utca E épület	iroda	260 000	175 000	175 000	DCF modell		10,25%	nincs
18	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	kaszinó	1 080 000	1 440 000	1 440 000	DCF modell	19,11	9,00%	van
19	1013 Budapest, Pauler utca 2.	iroda	1 120 000	1 210 000	1 210 000	DCF modell	16,92	8,25%	van
20	8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	kereskedelmi	17 110 000	15 250 000	15 250 000	DCF modell	8,96	9,00%	van
21	8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	kereskedelmi	13 510 000	13 460 000	13 510 000	összehasonlító	11,2	8,75%	van
22	8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	kereskedelmi	20 100 000	17 200 000	17 200 000	DCF modell	9,55	9,53%	nincs
23	Wisniowy Business Park	kereskedelmi	49 870 000	49 870 000	49 870 000	DCF modell	12-15	10,00%	van
			<b>184 588 000</b>						

## 10. Értékcsökkenési leírás

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(9.280)	(6.267)
<b>Összesen</b>	<b><u>(9.280)</u></b>	<b><u>(6.267)</u></b>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2024-ben 0 EUR, 2023-ban 6.021 EUR volt.

## 11. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Árfolyamnyereség	2.533.813	5.412.215
Árfolyamveszteség	(864.530)	(3.796.644)
IRS ügylet árfolyamvesztesége	(303.581)	-
<b>Összesen</b>	<b><u>1.365.702</u></b>	<b><u>1.615.571</u></b>

2024-ben a realizált nettó árfolyamnyereség 670.271 EUR volt, 2023-ben 908.700 EUR volt.

## 12. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>
<b>Kamatbevételek</b>		
Letét és kamatozó betétek kamatai	1.372.919	3.070.744
Egyéb kapott járó kamatok	-	23.068
	<b>1.372.919</b>	<b>3.093.812</b>
<b>Kamatráfordítások</b>		
Banki hitelek kamatai	(2.060.820)	(1.504.252)
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(1.756.587)	(1.817.524)
	<b>(3.817.406)</b>	<b>(3.321.776)</b>
<b>Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege</b>	<b>(2.444.488)</b>	<b>(227.964)</b>

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Lízingkamatok	(5.206)	(12.905)
<b>Lízingkamatok</b>	<b>(5.206)</b>	<b>(12.905)</b>

### 13. Jövedelemadók

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

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(340.239)	(924.206)
Halasztott adó	-	6.331.283
Iparűzési adó	-	(224.789)
<b>Összesen</b>	<b>(340.239)</b>	<b>5.182.288</b>

Az adó levezetése a következő volt:

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény folytatódó tevékenységből	15.918.714	14.753.108
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(1.432.684)	(1.327.780)
Eltérő adókulcs (lengyel)	(111.011)	-
Iparűzési adó	-	(224.789)
Várható adókulcs csökkenése (SZIT-é alakulás)	-	6.734.857
SZIT miatti 0%-os adókulcs	1.203,456	-
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>(340.239)</b>	<b>5.182.288</b>
<b>Effektív adókulcs</b>	<b>2,1%</b>	<b>0%</b>

Az adó mértéke Magyarországon a társasági adókulcs szerint 9%, a helyi iparűzési adó 2%, míg Lengyelországban 19% a társasági adókulcs és 0,5-2% a helyi adó. A SZIT alá tartozó magyar csoporttagok esetében csak a nem SZIT alá tartozó kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételre vonatkozik adófizetési kötelezettség. A magyar csoporttagok közül egyedül az Appeninn Project-EGRV Kft. nem tartozik a SZIT hatálya alá.

Halasztott adó nem került kimutatásra, mivel a SZIT hatálya alatt lévő csoporttagok adómentesek és a nem üzleti kombinációként megszerzett Lengyel ingatlan eszközzel kapcsolatban halasztott adó nem kerül elszámolásra.



#### 14. Megszűnő tevékenység eredménye

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Solum-Invest Kft. értékesítésének eredménye	-	2.831.389
<b>Összesen</b>	<u>-</u>	<u>2.831.389</u>

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

#### 15. 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.

	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>
A Társaság tulajdonosaira jutó Adózott eredmény (EUR)	15.578.475	22.766.785
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)</b>	<u><b>32,89</b></u>	<u><b>48,06</b></u>

Folytatódó tevékenységre:

	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én végződő üzleti évre</u>
A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény folytatódó tevékenységből (EUR)	15.578.475	19.935.395
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
<b>Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (alap) (EUR centben)</b>	<u><b>32,89</b></u>	<u><b>42,08</b></u>

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

**16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték**

	<b>2024.12.31-én végződő üzleti évre</b>	<b>2023.12.31-én végződő üzleti évre</b>
Nettó eszközérték (saját tőke)	118.549.296	111.060.885
Törzsrészesvények száma fordulónapon (db)	47.369.571	47.369.571
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR)</b>	<b>2,50</b>	<b>2,34</b>

## Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó magyarázatok

### 17. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak nyitó és záró értékében bekövetkező változások a következők voltak (lásd 9. megjegyzést is):

adatok EUR-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	<b>184.588.000</b>	<b>108.080.799</b>
<i>éves változások:</i>		
<b>Átsorolás értékesítési célúak közé:</b>	<b>(10.370.000)</b>	<b>0</b>
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	(1.110.000)	0
1047 Schweidel utca 3.	(1.950.000)	0
1094 Budapest, Páva u. 8.	(2.490.000)	0
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	(750.000)	0
1105 Budapest, Bánya utca 20.	(1.370.000)	0
1023 Budapest, Felhévízi u. 24.	(940.000)	0
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	(1.760.000)	0
<b>Átminősített eszközök</b>	<b>0</b>	<b>(570.799)</b>
Pasaréti használati jog eszköz	0	(570.799)
<b>Beszerzett ingatlanok</b>	<b>0</b>	<b>69.460.120</b>
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	0	11.268.808
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	0	11.757.060
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	0	10.891.187
Wisniowy Business Park	0	35.543.065
<b>Valós érték változása</b>	<b>(6.296.000)</b>	<b>7.617.880</b>
ebből:		
Ráaktiválás	1.135.987	2.045.738
Ösztönzők bérléhez	-	(1.037.808)
Valós érték növekmény	1.623.456	25.767.525
Valós érték csökkenés	(9.055.443)	(19.157.576)
<b>Változások összesen</b>	<b>(16.666.000)</b>	<b>76.507.201</b>
<b>Záró érték</b>	<b>167.922.000</b>	<b>184.588.000</b>

A folytatódó tevékenységhez kapcsolódó piaci ár növekedés és csökkenés hatása a teljes átfogó eredménybe kerül elszámolásra, ebből 2023-ban 4.636.925 EUR nyereség, 2024-ben 9.314.377 EUR veszteség került elszámolásra az egyéb átfogó eredményben, a prezentációs pénznemre való átértékelés hatás miatt.

A Csoport meghirdette 2024. március 4-én a Csoport leányvállalatainak tulajdonában álló ingatlanokat értékesítésre és potenciális vevők felkutatására adott megbízást, mely ingatlanok valós értéke átsorolásra került az Értékesítési célú eszközök mérlegsorra (lásd 18. megjegyzés).

**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2024. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2024. december 31-i és a 2023. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>	<b>Megszerzés és</b> <b>átminősítés</b>	<b>Ráaktiválás</b>	<b>Ösztönző</b>	<b>Piaci ár</b> <b>növekedés</b>	<b>Piaci ár</b> <b>csökkenés</b>	<b>2024.</b> <b>december 31.</b>
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	1.453.000	(1.110.000)				(343.000)	-
1047 Schweidel utca 3.	2.210.000	(1.950.000)				(260.000)	-
1023 Budapest, Bélg u. 3-5.	9.263.000		41.253		225.747		9.530.000
1022 Budapest, Bélg u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.420.000		618.354			(458.354)	3.580.000
1094 Budapest, Páva u. 8.	2.858.000	(2.490.000)				(368.000)	-
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	8.710.000		88.784			(648.784)	8.150.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda)	3.451.000		26.189			(357.189)	3.120.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (lakóépület)	1.701.000					(210.000)	1.491.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4.250.000		7.316		62.684		4.320.000
17 SPAR üzlet	19.669.000		6.188			(24.188)	19.651.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2.350.000		16.144			(46.144)	2.320.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	20.860.000				240.000		21.100.000
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	723.000	(750.000)			27.000		-
1105 Budapest, Bánya utca 20.	1.840.000	(1.370.000)				(470.000)	-
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.070.000	(940.000)				(130.000)	-
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	2.280.000	(1.760.000)				(520.000)	-
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	1.440.000					(180.000)	1.260.000
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1.210.000				30.000		1.240.000
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	15.250.000		129.784			(89.784)	15.290.000
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	13.510.000		5.176		234.824		13.750.000
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	17.200.000		196.799		803.201		18.200.000
Wisniowy Business Park	49.870.000					(4.950.000)	44.920.000
<b>Összesen</b>	<b>184.588.000</b>	<b>(10.370.000)</b>	<b>1.135.987</b>	<b>-</b>	<b>1.623.456</b>	<b>(9.055.443)</b>	<b>167.922.000</b>

**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2024. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

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

	<b>2022.</b> <b>december 31.</b>	<b>Megszerzés és</b> <b>átminősítés</b>	<b>Ráaktiválás</b>	<b>Ösztönző</b>	<b>Piaci ár</b> <b>növekedés</b>	<b>Piaci ár</b> <b>csökkenés</b>	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2.000.000					(547.000)	1.453.000
1047 Schweidel utca 3.	2.500.000					(290.000)	2.210.000
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	11.300.000					(2.037.000)	9.263.000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.900.000					(480.000)	3.420.000
1094 Budapest, Páva u. 8.	5.200.000					(2.342.000)	2.858.000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	14.500.000					(5.790.000)	8.710.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda)	3.149.000				302.000		3.451.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (lakóépület)	1.551.000				150.000		1.701.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4.900.000					(650.000)	4.250.000
17 SPAR üzlet	21.950.000		502.225	(571.649)		(2.211.576)	19.669.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2.800.000					(450.000)	2.350.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	22.300.000					(1.440.000)	20.860.000
Pasaréti úti bérlemény	570.799	(570.799)					-
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	700.000				23.000		723.000
1105 Budapest, Bánya utca 20.	2.100.000					(435.000)	1.665.000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.500.000					(430.000)	1.070.000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	2.500.000					(220.000)	2.280.000
1105 Budapest, Bánya utca	260.000					(85.000)	175.000
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	2.600.000					(1.160.000)	1.440.000
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1.800.000					(590.000)	1.210.000
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	-	11.268.808	55.177		3.926.015		15.250.000
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	-	11.757.061			1.752.939		13.510.000
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	-	10.891.187	678.937		5.629.876		17.200.000
Wisniowy Business Park	-	35.543.065	809.399	(466.159)	13.983.695		49.870.000
<b>Összesen</b>	<b>108.080.799</b>	<b>68.889.322</b>	<b>2.045.738</b>	<b>(1.037.808)</b>	<b>25.767.525</b>	<b>(19.157.576)</b>	<b>184.588.000</b>

## 18. Értékesítési célú eszközök

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

- Budapest II. kerületi, Felhévizi utca 24. szám alatt található irodahelyiségek és hozzájuk tartozó teremgarázs beállók;
- Budapest IV. kerületi, Schweidel József utca 3./Attila utca 146. szám alatt található gazdasági üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest IX. kerületi, Páva utca 8./Lililom utca 11. szám alatt található iroda és szolgáltatóház;
- Budapest X. kerület, Bánya utca 20. címen található gazdasági, ipari és kereskedelmi épületegyüttes;
- Budapest XIII. kerületi, Frangepán utca 19. szám alatt található irodaház;
- Budapest XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatt található üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest XIV. kerületi, Várna utca 12-14. szám alatt található irodaház, kereskedelmi és raktárépületek.

Az értékesítésre tartott ingatlanok megfelelnek az IFRS 5 szabályozásának, amely szerint az eszközök eladásra szántak és várhatóan 12 hónapon belül értékesítésre kerülnek, valamint jelen állapotban értékesítésre készek. A fordulónapon az eszközöknek rendelkeznek az értékesítéshez szükséges összes feltétellel, és az eladásuk előre látható, hogy meg fog valósulni.

A fenti ingatlanok értékelése a 9. megjegyzésben került bemutatásra.

## 19. Tárgyi eszközök

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

adatok EUR-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2022. december 31-én</b>	<b>75.762</b>
Növekedés és átsorolás	8.249
Csökkenés és átsorolás	
<b>2023. december 31-én</b>	<b>84.011</b>
Növekedés és átsorolás	6.425
Csökkenés és átsorolás	(20.064)
<b>2024. december 31-én</b>	<b>70.372</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2022. december 31-én</b>	<b>48.149</b>
Éves leírás	8.451
Csökkenés	
<b>2023. december 31-én</b>	<b>56.600</b>
Éves leírás	9.280
Csökkenés	(20.064)
<b>2024. december 31-én</b>	<b>45.816</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2022. december 31-én</b>	<b>27.613</b>
<b>2023. december 31-én</b>	<b>27.411</b>
<b>2024. december 31-én</b>	<b>24.556</b>

A nullára leírt eszközök bruttó értéke 2023. december 31-én 15.762 EUR, 2024. december 31-én 0 EUR. A tárgyi eszközökre nem került értékvesztés elszámolásra. A Csoport nem rendelkezik immateriális eszközökkel.

## 20. Részesedések társult vállalkozásban

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Wisniowy Management Sp. Z.o.o. 50%-os részesedése	7.979	7.590
<b>Összesen</b>	<b><u>7.979</u></b>	<b><u>7.590</u></b>

## 21. Éven túli követelések

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Korlátozott felhasználású pénzeszközök - Magyarország	1.838.384	454.774
<b>Összesen</b>	<b><u>1.838.384</u></b>	<b><u>454.774</u></b>

## 22. Vevőkövetelések

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	2.408.618	2.934.516
Vevőértékvesztés nyitó egyenlege	(89.497)	(43.445)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	(128.371)	(46.052)
Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés	27.424	-
Kivezetett leányvállalat értékvesztése	-	-
Vevő értékvesztések záró egyenlege	(190.444)	(89.497)
<b>Nettó vevőkövetelések összesen</b>	<b><u>2.218.174</u></b>	<b><u>2.845.019</u></b>

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



### 23. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók)	533.130	331.849
Adott előlegek	59.345	239.792
Lízingkövetelés	-	307.353
Egyéb adott kölcsönök	9	-
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	337.975	-
Egyéb	84.189	90.508
<b>Összesen</b>	<b><u>1.014.648</u></b>	<b><u>969.502</u></b>

### 24. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	1.098.561	1.296.117
Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	175.654	123.228
<b>Összesen</b>	<b><u>1.274.215</u></b>	<b><u>1.419.345</u></b>

### 25. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Jövedelemadó követelések	8.257	16.712
Jövedelemadó kötelezettségek	178.180	542.399

## 26. Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Pénztár HUF	673	992
Bankszámlapénz HUF	550.768	419.823
Bankszámlapénz EUR és PLN	28.840.585	1.005.540
Rövid lejáratra lekötött bankbetét	17.612.579	18.936.420
<b>Összesen</b>	<b>47.004.605</b>	<b>20.362.775</b>

A rövid lejáratra lekötött bankbetét 1 hónapos futamidejű lekötés. A Csoportnak 2024. és 2023. december 31-én nincsen le nem hívott hitelkerete.

A Csoport pénzeszköz állománya jelentősen növekedett 2024-ben a leányvállalatok által felvett hitelek eredményeként. A Csoport a pénzeszközeit B1 és A2 (Moody's) credit rating-el rendelkező bankokban tartja.

## 27. 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

Jegyzett tőke	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészesvények névértéken:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	15.217.006	15.217.006
<b>Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR):</b>	<b>15.217.006</b>	<b>15.217.006</b>
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részesvények mennyisége (db):		
Nyitó érték (db)	47.371.419	47.371.419
Kibocsátás (db)	-	-
Záró érték (db)	47.371.419	47.371.419
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	311,32	311,32
Kibocsátás	-	-
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	311,32
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

## 28. Visszavásárolt saját részesvények

	2024.12.31.-én végződő üzleti évre		2023.12.31.-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	1.171	1.848	1.171	1.848
Saját részesvény vásárlása				
Saját részesvény értékesítés				
<b>Záró érték</b>	<b>1.171</b>	<b>1.848</b>	<b>1.171</b>	<b>1.848</b>

## 29. Tőketartalék

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Ázsiai részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	25.645.230
<b>Záró érték</b>	<b>25.645.230</b>	<b>25.645.230</b>

## 30. Átváltási tartalék

adatok EUR-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	<b>(12.529.413)</b>	<b>(16.238.045)</b>
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	(8.090.066)	3.708.632
Átsorolás	-	-
Leányvállalatok értékesítéséhez kapcsolódó kivezetés	-	-
<b>Záró érték</b>	<b>(20.619.479)</b>	<b>(12.529.413)</b>

## 31. Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	<b>82.729.235</b>	<b>59.962.450</b>
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi eredmény	15.578.475	22.766.785
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	0	0
<b>Záró érték</b>	<b>98.307.710</b>	<b>82.729.235</b>

### 32. Nem ellenőrző részesedés

A nem ellenőrző részesedés egyenlege 2023-ban a Solum-Invest Kft-hez kapcsolódik.

adatok EUR-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	-	<b>(1.334.558)</b>
<i>éves változások:</i>		
Új leányvállalatok megszerzése		
Átsorolás		
Tárgyévi eredményrész		
Tárgyévi egyéb jövedelem		
Leányvállalatok értékesítése		1.334.558
<b>Záró érték</b>	-	-

### 33. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek

#### Lízingek

adatok EUR-ban	Lízingdíjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Egy éven belül esedékes	45.292	271.749	45.235	266.730
Két és öt éven belül esedékes	0	45.292	0	45.235
Öt éven túl esedékes részletek	0	0	0	0
	<b>45.292</b>	<b>317.041</b>	<b>45.235</b>	<b>311.965</b>
Finanszírozási költség	(57)	(5.076)		
Jelenérték	<b>45.235</b>	<b>311.965</b>		<b>311.965</b>
Mérlegben kötelezettségként bemutatva:				
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek			0	266.730
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek			45.235	45.235
			<b>45.235</b>	<b>311.965</b>

A lízing kötelezettség lejáratára 2025. március 16, euró denominált. A kapcsolódó eszköz használati jogkivezetésre került allízing miatt. A lízingkötelezettségekre a Csoport effektív kamatláb módszerével kamatráfordítást számol el. A Csoport nem rendelkezik rövid távú, kis értékű lízingekkel.

## Hosszú és rövid lejáratú hitelek

### ***Tidaholm hitel***

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

### ***Appeninn-EGRV hitel***

2024-ben az Appeninn-EGRV Kft. 15.000.000 EUR hitelt vett fel fix 3%-os kamattal. A hitel lejáratja 2034. június 30., negyedéves törlesztéssel és kamatfizetéssel. A hitel futamidejének végén fizetendő tőke összege 4.477.696 EUR. A piaci kamatláb, illetve a bekerülési érték meghatározásánál a Csoport a független piaci szereplők által fizetett ajánlati árakat vette figyelembe az így meghatározott piaci kamatlábbal diszkontált szerződés szerint fizetendő cash flow-k jelenértéke alacsonyabb, mint a kibocsátás során ténylegesen bevont forrás. A különbözetet, mint egy kamattámogatást a társaság elhatározta és a hitel futamideje alatt effektív kamatláb módszerével oldja fel állami támogatásként. A hosszú lejáratú hitel kötelezettség kamattámogatással növelt értéke eltér a könyv szerinti értékétől, mivel a diszkontálás hatása jelentős. A hitel a Baross Gábor Újraiparosítási Hitelprogram keretében került felvételre. Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a támogatási különbözetet a mérlegben elkülönítette az éven túli elhatárolások közé, mintegy 1.241.280 EUR összegben, valamint 215.275 EUR-t az éven belüli passzív időbeli elhatárolások közé.

### ***Kantrum Properties hitel***

2024 márciusában a Kantrum Properties Kft. 7.300.000 EUR hitelt vett fel. A hitel kamata EURIBOR + 2,5%. A Csoport a hitel kamatának 70%-ra IRS (Interest Rate Swap) ügyletet kötött, fixálva a báziskamatot 2,85 %-on. A maradék 30% EURIBOR alapon maradt.

A Csoport egy 5 éves futamidejű kamatcsere ügylettel rendelkezik, amely alapján a változó kamatot (EURIBOR) cseréli fix kamatra. Az ügylettel kapcsolatos részletes adatok:

- Alapügylet: EUR-ban denominált hitel
- IRS ügylet futamidő: 5 év
- Ügylet típusa: Kamatcsere (IRS)
- Részletek: A vállalat a kamatcsere keretében egy változó kamatozású (EURIBOR alapú) kötelezettséget cserél fix kamatra.
- Kamatlábak:
  - Fix kamat: 2,85 %
  - Változó kamat: 3 havi EURIBOR + 2,5%

A kamatcsere ügylettel kapcsolatos pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a valós értékükön kell nyilvántartani. Az IRS ügyletekhez kapcsolódó piaci értéket az aktuális piaci kamatlábak és egyéb vonatkozó tényezők alapján a Csoport folyamatosan frissíti.

A Csoport a derivatív ügyletet valós értéken értékelte, melynek 2024. december 31-én 135.721 EUR kötelezettség egyenlege van, melyet az eredménnyel szemben elszámolt. A kamatcsere ügyletek valós értéke az ügylethez kapcsolódó jövőbeli cash flow-k jelenértékének kiszámításával történik.

**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2024. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

A hitelek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

Finanszírozók	Elsődleges adós társaság	2024.12.31. éven belüli lejárat EUR	2024.12.31. éven túli lejárat EUR	2023.12.31. éven belüli lejárat EUR	2023.12.31. éven túli lejárat EUR	Finanszírozási devizanem	Kamat margin	Eredeti Lejárat	Biztosítékok
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appenninn-Bp 1047 Zrt.	-	-	42.808	462.781	EUR	1 havi EURIBOR + 3,5%	2033.04.30.	Ingatlanon alapított zálogjog 1. ranghelyen; Elidegenítési és terhelési tilalom; Követeléseken alapított zálogjog a biztosítéki ingatlan hasznosításából származó bevételeken; Inkasszós jog az adós más banknál vezetett bankszámláin; Zálogszerződés köveleéseket terhelő zálogjog alapítására; Bérleti bevételeken alapított óvadéki zárolás; 3 havi DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
MFB-Erste konzorciumi hitel	Appenninn E-Office Zrt.	1.097.420	21.811.832	1.065.634	22.902.127	EUR	2029.09.15-ig fix 2,95%, utána 3 havi EURIBOR + 2,65% (legalább évi 2%)	2041.06.15.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom, Ingatlan vételi jog
Takarékbank Zrt.	Tidaholm Properties Kft.	892.735	9.834.217	932.886	10.853.403	HUF	2,5%	2035.08.18.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
K&H Bank	Kantrum Properties Kft.	278.482	6.744.404	-	-	EUR	EURIBOR + 2,5%	2033.12.31.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
MBH Bank	Appenninn-EGRV Kft.	772.835	12.575.786	-	-	EUR	3%	2034.06.30.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
<b>Banki hitelek összesen</b>		<b>3.041.472</b>	<b>50.966.239</b>	<b>2.041.328</b>	<b>34.218.311</b>				
Lízingkötelezettségek összesen		45.235	-	266.730	45.235				
<b>Mérlegérték összesen</b>		<b>3.086.707</b>	<b>50.966.239</b>	<b>2.308.058</b>	<b>34.263.546</b>				
Halasztott bevétel – vételár allokáció alapján – Tidaholm Properties Kft.	Tidaholm Properties Kft.	-	1.623.108	-	1.777.689	HUF	2,5%	2035.08.18.	
Halasztott bevétel – állami támogatás, Appenninn-EGRV Kft.	Appenninn-EGRV Kft.	215.275	1.241.280	-	-	EUR	3%	2034.06.30	
		<b>215.275</b>	<b>2.864.388</b>						

### 34. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Kötvénytartozás	48.769.782	52.249.334
Kötvény prémium	278.736	313.766
<b>Kötvénytartozások összesen</b>	<b><u>49.048.518</u></b>	<b><u>52.563.100</u></b>

### 35. Bérlok által teljesített letétek

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nyitó	2.785.574	1.300.579
Új bérbeadási esemény	611.613	413.144
Vásárolt kötelezettség új leányvállalatokkal	-	1.168.709
Átsorolás rövid lejáratúak közé	(931.538)	-
Bérelti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	(609.913)	(96.858)
<b>Záró érték</b>	<b><u>1.855.736</u></b>	<b><u>2.785.574</u></b>

### 36. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2023.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vételárhátralék	571.300	612.061
Ki nem vett szabadságok	11.954	5.213
Rövid lejáratú bérlői letétek	1.322.824	107.778
<b>Záró érték</b>	<b><u>1.906.078</u></b>	<b><u>725.052</u></b>



### 37. Szállítói kötelezettségek

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	823.607	1.218.472
<i>Esedékesség szerint:</i>		
0-30 nap	762.177	1.109.514
31-60 nap	3.342	2.240
61-90 nap	137	42.405
91-180 nap	2.111	-
181-360 nap	2.822	32.339
361- nap	53.018	31.974
<b>Záró érték</b>	<b>823.607</b>	<b>1.218.472</b>

### 38. Adó, illeték kötelezettségek

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
ÁFA kötelezettség	123.882	182.712
Építményadó kötelezettség	-	2.146
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	5.184	2.968
Egyéb adók, illetékek	173.281	261.494
<b>Záró érték</b>	<b>302.347</b>	<b>449.320</b>

### 39. Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő üzleti évre	2023.12.31-én végződő üzleti évre
Költségek, ráfordítások elhatárolása	1.379.259	1.651.645
Bevételek passzív elhatárolása	507.188	1.345.386
EGRV hitel kamattámogatás (lásd 34. pont)	215.275	-
<b>Záró érték</b>	<b>2.101.722</b>	<b>2.997.031</b>

#### 40. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

Az Igazgatótanács egyik tagja tulajdonában álló vállalkozáson keresztül a Csoport 2024-ben 43.979 EUR, 2023-ban 35.084 EUR ügyvédi szolgáltatást vett igénybe. A jelentős befolyással rendelkező személy tulajdonában álló üzemeltetési társasággal 1.984.763 EUR tranzakció volt 2024-ben, míg 1.437.618 EUR tranzakció volt 2023-ban. 2024. december 31-én a jelentős befolyással rendelkező személy tulajdonában lévő üzemeltetési társasággal szemben 7.805 EUR kötelezettség állt fenn. A kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók fizetési határideje hasonló a független felekkel szembeni határidőkkel, számlázásuk szerződés alapján történik havi számlázással.

#### Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2024. és 2023. évben egyaránt 200 eFt/fő díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

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

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

#### Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

adatok EUR-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések	105.731	97.958

#### 41. Szegmens információk

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

- Iroda bérbeadási szolgáltatás
- kereskedelmi ingatlan bérbeadási szolgáltatás
- logisztika
- egyéb szegmens

#### Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2024-re vonatkozóan

2024.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Retail	Logisztika	Összesen
<b>EUR</b>				
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	14.932.765	7.745.477	448.447	23.126.689
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(5.514.836)	(1.408.263)	(302.408)	(7.225.507)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>9.417.929</b>	<b>6.337.214</b>	<b>146.039</b>	<b>15.901.182</b>
<b>Ingatlan átértékelés eredménye</b>	<b>5.603.390</b>	<b>1.262.000</b>	<b>(4.983.000)</b>	<b>1.882.390</b>
<b>Jövedelemtermelő ingatlanok</b>	<b>97.451.000</b>	<b>66.891.000</b>	<b>3.580.000</b>	<b>167.922.000</b>
<b>Értékesítésre tartott eszközök</b>	<b>6.300.000</b>	<b>-</b>	<b>4.070.000</b>	<b>10.370.000</b>
<b>Capex/ felújítási költségek</b>	<b>781.896</b>	<b>337.946</b>	<b>16.144</b>	<b>1.135.986</b>

#### Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2023-ra vonatkozóan

2023.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Retail	Logisztika	Összesen
<b>EUR</b>				
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	12.297.745	4.439.227	2.750.963	19.487.935
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(6.262.078)	(867.285)	(357.192)	(7.486.555)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>6.035.667</b>	<b>3.571.942</b>	<b>2.393.771</b>	<b>12.001.380</b>
<b>Ingatlan átértékelés eredménye</b>	<b>(2.798.230)</b>	<b>9.097.254</b>	<b>(4.326.000)</b>	<b>1.973.024</b>
<b>Jövedelemtermelő ingatlanok</b>	<b>110.396.000</b>	<b>65.629.000</b>	<b>8.563.000</b>	<b>184.588.000</b>
<b>Capex/ felújítási költségek</b>	<b>809.399</b>	<b>1.247.853</b>	<b>-</b>	<b>2.057.252</b>

## 42. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a vevőkövetelések, az adott kölcsönök és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök, kibocsátott kötvényekből származó kötelezettségek, derivatív ügyletekből származó követelések és kötelezettségek, valamint a szállítói kötelezettségek.

2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	2.218.174	2.218.174
Adott kölcsönök	9	9
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	47.004.605	47.004.605
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	50.966.239	43.496.029
Kötvénykötelezettség	49.048.518	35.877.329
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	3.086.707	3.086.707
Szállítói kötelezettségek	823.607	823.607
<i>Eredménnyel szemben valósan értékelt</i>		
Derivatív kötelezettség	135.721	135.721
<b>2023. december 31.</b>		
	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	2.845.019	2.845.019
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	20.362.775	20.362.775
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	34.263.546	30.852.899
Kötvénykötelezettség	50.283.324	38.437.050
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	2.308.058	2.308.058
Szállítói kötelezettségek	1.218.472	1.218.472

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke a kötvénytartozás kivételével mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt. A kötvénytartozás valós érték számításánál a forint kockázatmentes hozamgörbe került kiegészítésre az Appeninre való kockázati felárral. A kockázati felár nem megfigyelhető paraméter.

### 43. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

#### 43.1 Tőkemenedzsment

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

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

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságoknak a tőkeáttétel (leverage) szintjére vonatkozóan szigorú szabályok vannak érvényben, amelyek célja a pénzügyi stabilitás biztosítása. A társaságoknak biztosítaniuk kell, hogy az összes kötelezettségük nem haladja meg az eszközeik 70%-át, így az adósságarány maximálisan 70%-os lehet. Továbbá, a társaságoknak megfelelő kockázatkezelési mechanizmusokat kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy elkerüljék a túlzott eladósodást.

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport folytatni tudja tevékenységét és egyúttal maximalizálja a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását

a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy leányvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

### 43.2 Hitelezési kockázat

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

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

Maximális követelés kitettség	2024.12.31.-én	2023.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Vevőkövetelések	2.218.174	2.845.019
Egyéb rövid lejáratú követelések	1.014.648	662.149
Elhatárolások	1.274.215	1.419.345
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	47.004.605	20.362.775
	<b>51.511.642</b>	<b>25.289.288</b>

A Csoport hitelkockázati kitettsége növekedett az előző évhez képest, amely elsősorban a pénzeszközök növekedésének eredménye, így a pénzügyi instrumentumok hitelezési kockázatát a Csoport alacsony hitelkockázatúnak minősíti. Lásd még 26. megjegyzés.

### 43.3 Piaci kockázat

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

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

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

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységét a kitettség összege alapján mutatjuk be. A 2024. évi mérlegben 145,8 millió EUR, a 2023. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 162,7 millió EUR volt. A vizsgálat 0,5-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2024-ben 1.458 ezer EUR, míg 2023-ban 1.627 ezer EUR kitettsége van a változásra.

#### **43.4 Üzleti kockázat**

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

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

#### **43.5 Kamatkockázat**

A Csoport a kamatkockázatból eredő bizonytalanságokat származékos ügyletekkel kezelje. A kamatkockázat fedezésére a Csoport kamatcsere (IRS) ügyletet kötött, hogy csökkentse a változó kamatozású adósság által okozott kamatkockázatot. Az ügylet célja a kamatváltozásokra vonatkozó kockázatok mérséklése, és a cég pénzügyi kötelezettségeinek kiszámíthatóságának növelése. A derivatív ügylet valós értékének meghatározására alkalmazott értékelési modellek és módszerek az IFRS 13 (Valós értéken történő értékelés) standard szerint kerülnek kiválasztásra és alkalmazásra. Az IRS ügylet értékelése az IFRS 13 szerinti 2. szintnek felel meg.

#### **43.6 Likviditási kockázat**

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

A Scope Ratings 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.

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
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>				
Hitelek és lízingek	4.616.588	24.553.554	45.212.275	74.382.417
Kötvénytartozás	1.706.942	5.120.827	48.769.782	55.597.551
Bérlők által teljesített letétek		1.855.736		1.855.736
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.906.078			1.906.078
Kötelezettségek szállítók felé	823.607			823.607
Passzív elhatárolások	2.101.722			2.101.722
Derivatív kötelezettség	135.721			135.721
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>11.290.658</b>	<b>31.530.117</b>	<b>93.982.057</b>	<b>136.802.832</b>

2023.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>				
Hitelek és lízingek	3.253.105	16.561.057	34.869.384	54.683.547
Kötvénytartozás	1.828.727	7.314.907	54.078.061	63.221.695
Bérlők által teljesített letétek		2.785.574		2.785.574
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	725.052			725.052
Kötelezettségek szállítók felé	1.218.472			1.218.472
Passzív elhatárolások	2.997.031			2.997.031
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>10.022.387</b>	<b>26.661.538</b>	<b>88.947.445</b>	<b>125.631.370</b>



#### 44. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2024. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás és átsorolás	Leányvállalat bekerülése	2024. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid	2.308.058	(2.308.058)	3.086.707		3.086.707
Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú	34.263.546	12.895.652	6.671.429		53.830.627
Kötvénytartozások	52.563.100	(1.771.614)	(1.742.968)		49.048.518
<b>Összesen</b>	<b>89.134.704</b>	<b>8.815.980</b>	<b>8.015.168</b>	<b>0</b>	<b>105.965.852</b>

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

#### 45. Fügő kötelezettségek

A Csoport nem tartott nyilván egyéb fügő kötelezettséget 2024. december 31-én.

#### 46. 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 monitorolja az esetleges hatásokat, az infláció emelkedését, így a bérleti szerződések évente indexálódnak a meghatározott infláció mértékével.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

#### **47. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ**

A 2024. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi magyar számviteli törvény szerinti könyvelési adatok képezték. A magyar könyvelésért felelős számviteli szolgáltató mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Kecskeméthy Éva (regisztrációs szám: 192714).

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

#### **48. Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása**

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

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

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint az IFRS előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója és leányvállalatainak könyvvizsgálatának díja 107.210 EUR + ÁFA.

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

#### **49. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2025. április 1-jén megtartott igazgatótanácsi ülésén a Csoport 2024. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, elfogadhatja vagy elutasíthatja a beszámolót.

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

**Budapest, 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 Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

**Budapest, 2025. április 1.**

**Igazgatótanács Elnöke**