

ÉVES JELENTÉS

AKKO INVEST

Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról és leányvállalatairól

a 2024. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Igazgatótanács tagjai

Prutkay Zoltán (igazgatótanács elnöke)

Horváth Imre Attila (elnök-helyettes)

Matskási István

Bosánszky Péter Márk

Székely Gábor

Audit Bizottság tagjai

Székely Gábor (elnök)

Matskási István

Bosánszky Péter Márk

Társaság elérhetőségei

1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.

Web: www.akkoinvest.hu

Email: info@akkoinvest.hu

Könyvvizsgáló adatai:

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

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

Tartalomjegyzék

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata	6
Konszolidált pénzügyi kimutatások	7
I. Az AKKO Invest Nyrt. bemutatása	13
1. A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása	17
2. A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák.....	17
3. A számviteli politikák lényeges elemei	20
A pénzügyi kimutatások prezentálása	20
A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések	20
Külföldi pénznem	21
Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák	21
A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák.....	35
4. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai 36	
5. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	38
5.1. Árbevétel.....	38
5.2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások	39
5.3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	40
5.4. Egyéb bevételek és ráfordítások	42
5.5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	43
5.6. Jövedelemadó ráfordítás	43
6. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....	45
6.1. Vevőkapcsolatok értéke	45
6.2. Goodwill	45
6.3 Használati jogi eszközök (ROU).....	46
6.4 Egyéb Immateriális eszközök	47
6.5 Befektetési célú ingatlanok.....	48
6.6 Saját használatú ingatlanok, ingatlanokon végzett felújítások, átalakítások.....	52
6.7 Gépek, felszerelések, berendezések	53
6.8 Vevőkövetelések	53
6.10 Zárt pénzeszközök.....	54
6.11 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	55
6.12 Jegyzett tőke	55
6.13 Árszió	56
6.14 Saját részvények	56
6.15 Tulajdonosi tranzakciók	57
6.16 Halmazott átváltási különbözet.....	57
6.17 Hitelek és kölcsönök miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak).....	57
6.18 Céltartalékok.....	58
6.19 Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók	59
6.20 Akvizíció halasztott vételára	60

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

6.21 Szállítói tartozások	61
6.22 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások.....	61
6.23 Nyerességadó kötelezettség	62
6.24 Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA	63
6.25 Pénzügyi eszközök és kötelezettségekkel kapcsolatos általános közzétételek és a valós érték hierarchiája	63
7. Egyéb közzétételek a konszolidált beszámolóhoz	66
7.1 Előző időszaki átsorolások	66
7.2 Működési szegmensek	66
7.3 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	71
7.4 Leányvállalatok által fizetett osztalék	71
7.4 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat	71
7.5 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek.....	76
7.6 Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék.....	76
7.7 Nyilatkozatok	77
7.8 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	77
Egyedi pénzügyi kimutatások	78
I. Az AKKO Invest Nyrt. bemutatása	84
1. A számviteli politika meghatározó elemei, a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja	85
1.1 A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása	85
2. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai 100	
3.Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	101
3.1 Árbevétel.....	101
3.2 Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások	101
3.3 Adminisztratív és értékesítési ráfordítások.....	102
3.4 Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	102
3.5 Jövedelemadó ráfordítás	103
4. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....	104
4.1 Befektetési célú ingatlanok	104
4.2 Tartós befektetések leányvállalatokban	105
4.3 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások.....	106
4.4 Követelések leányvállalattal szemben	106
4.5 Zárt pénzeszközök.....	107
4.6 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	107
4.7 Jegyzett tőke	107
4.8 Ársó	108
4.9 Eredménytartalék.....	108
4.10 Saját részvények	108
4.11 Banki hitelek	109
4.12 Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók.....	109

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.13	Akvízió halasztott vételára és egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsön	111
4.14	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	111
4.15	Nyereségadó kötelezettségek	111
4.16	Szállítói tartozások	112
4.17	Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája	112
5	Egyéb közzétételek	114
5.1	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	114
5.2	Fizetett osztalék	114
5.3	A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat	114
5.4	Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek	117
5.5	Saját tőke megfeleltetési tábla	118
5.6	Nyilatkozatok	120
5.7	Beszámolási időszakot követő lényeges események	120
5.8	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	120
Az AKKO Invest Nyrt. és az AKKO Csoport üzleti és vezetőségi jelentése		121
A Társaság bemutatása		121
A tevékenységi kör bemutatása		121
Alaptőke nagysága, összetétele		123
Változások a Csoport szerkezetében		124
Az év üzleti környezete és eredményei		124
Előző év teljesítményadatai		129
NEO Property Services Zrt. 2024. évi fontosabb történései		129
Beszámolási időszakot követő lényeges események		139
A Társaság vállalatirányítási rendszere, testületek		140
Foglalkoztatáspolitiká		142
Kutatás és a kísérleti fejlesztés		143
Környezetvédelem		143
Telephelyek bemutatása		143
Felelősségvállaló nyilatkozat		144
AKKO Csoport konszolidált fenntarthatósági jelentése		145

Az éves jelentés 145 oldalból áll.

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

IAS	Nemzetközi Számviteli Standardok
IFRS	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
IFRIC/SIC	Értelmezések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokhoz
FVTOCI	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt
FVTPL	A nyereséggel/veszteséggel szemben valós értéken értékelt
CDO	Vezető működési döntéshozó
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
AB	Audit Bizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség
EBITDA	Kamat, értékcsökkenés és adózás előtti eredmény
ITS Üzletág	Infrastrukturális és Technikai Support üzletág
GKI üzletág	Generál Kivitelezési Igazgatóság üzletág

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

Konszolidált pénzügyi kimutatások

AKKO INVEST

**Nyilvánosan Működő
Részvénytársaságról**

a 2024. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált átfogó eredménykimutatás a 2024. december 31-én végződő 365 napra

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2024.01.01 - 2024.12.31	2023.01.01 - 2023.12.31
Árbevétel	(5.1)	43 509	38 228
Közvetlen ráfordítások	(5.2)	(40 153)	(34 601)
Bruttó eredmény		3 356	3 627
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(5.3)	(1 437)	(1 187)
Egyéb ráfordítások, nettó	(5.4)	207	(455)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5.5)	(612)	(345)
Adózás előtti eredmény		1 514	1 640
Jövedelemadó ráfordítás	(5.6)	(358)	(483)
Nettó eredmény		1 156	1 157
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 156	1 157
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	-
Átváltási különbözet		(5)	3
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		(5)	3

Teljes átfogó eredmény		1 151	1 160
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 151	1 160
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	-
Egy részvényre jutó eredmény forintban	(6.24)	34,65	34,90
Hígított egy részvényre jutó eredmény forintban	(6.24)	34,65	34,90
EBITDA		3 416	3 051

*Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások 5-6. fejezeteire utalnak.*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált mérleg
2024. december 31. napjára

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2024.12.31.	2023.12.31.
Befektetett eszközök		25 072	24 891
Vevőkapcsolatok értéke	(6.1)	10 557	11 139
Goodwill	(6.2)	5 645	5 645
Használati jogi eszközök	(6.3)	948	282
Immateriális eszközök (máshol ki nem emelt)	(6.4)	27	26
Befektetési célú ingatlanok	(6.5)	7 056	7 704
Saját használatú ingatlanok	(6.6)	756	39
Gépek, felszerelések, berendezések	(6.7)	83	56
Forgóeszközök		18 172	16 658
Vevőkövetelések	(6.8)	13 571	12 642
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(6.9)	2 503	1 984
Zártolt pénzeszközök	(6.10)	486	665
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(6.11)	1 612	1 367
Eszközök összesen		43 244	41 549

folytatás a következő oldalon

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

folytatás az előző oldalról

SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK		Megjegyzések	2024.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke			9 593	8 442
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25Ft/db)	(6.12)		834	834
Árszió	(6.13)		5 480	5 480
Eredménytartalék			3 500	2 344
Tulajdonosi tranzakciók	(6.15)		(207)	(207)
Halmazott átváltási különbözet	(6.16)		(14)	(9)
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke			9 593	8 442
Hosszú lejáratú kötelezettségek			15 066	16 794
Hosszú lejáratú banki hitelek	(6.17)		9 198	9 967
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	(6.17)		363	337
Céltartalékok	(6.18)		605	789
Halasztott adó kötelezettségek	(6.19)		1 361	1 508
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség	(6.3)		605	179
Akvizíció halasztott vételára	(6.20)		2 934	4 014
Rövid lejáratú kötelezettségek			18 585	16 313
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	(6.17)		791	768
Szállítói tartozások	(6.21)		9 399	7 830
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(6.22)		7 990	7 455
Nyereségadó kötelezettségek	(6.23)		12	141
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	(6.3)		393	119
Saját tőke és kötelezettségek			43 244	41 549

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások 5-6. fejezeteire utalnak.*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált cash flow-kimutatás
a 2024. december 31-én végződő 365 napra

Megnevezés	Megjegyzések	2024.12.31.	2023.12.31.
Adózás előtti eredmény		1 514	1 640
Kamatráfordítás, nettó	(5.5)	388	375
Pénzmozgással nem járó tételek			
Értékcsökkenés	(6.3-6.7)	1 290	1 066
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(5.5)	165	20
Várható hitelezési veszteség eredményhatása	(5.5)	172	(23)
Kamatbevétel	(5.5)	(41)	(41)
Céltartalékok változása	(6.18)	(184)	458
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye		-	74
Pénzmozgással nem járó tételek összesen		1 402	1 554
Működő tőke változásai			
Vevő követelések változása	(6.8)	(1 101)	(3 960)
Egyéb forgóeszközök és elhatárolások változása	(6.9)	(520)	146
Szállító kötelezettségek változása	(6.21)	1 388	4 810
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek és elhatárolások változása	(6.22)	499	1 184
Zártolt pénzeszközök változása	(6.10)	179	(180)
Összes nettó forgótőke változás		445	2 000
Fizetett kamat		(361)	(334)
Fizetett nyereségadó		(630)	(402)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow		2 758	4 833
Részesedések megszerzése fordított összeg, csökkentve az átvett pénzeszközök értékével		-	(22)
Tárgyi eszköz beszerzések	(6.3-6.7)	(445)	(3 416)
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele		-	221
Kapott kamat		41	41
Részesedések vételárának törlesztése	(6.20)	(1 080)	(515)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow		(1 484)	(3 691)
Hitel visszafizetés	(6.17)	(771)	(797)
Lízing kötelezettségek teljesítése	(6.3)	(258)	(312)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow		(1 029)	(1 109)
Pénzeszközök változása		245	33
Devizás pénzeszközök ártértékelése	(5.5)	-	-
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		245	33
Pénzeszközök az év elején	(6.11)	1 367	1 334
Pénzeszközök az időszak végén	(6.11)	1 612	1 367

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált saját tőke változás kimutatás
a 2024. december 31-én végződő 365 napra

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény ársíó	Eredménytartalék	Visszavásárolt saját részvények	Tulajdonosi tranzakciók	Halmazott átváltási különbözet	Anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekeltség	Összesen
Notes	(6.12)	(6.13)		(6.14)	(6.15)	(6.16)			
2021.12.31.	834	5 480	184	(380)	(207)	(8)	5 903	-	5 903
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	1 003	-	-	(4)	999		999
2022.12.31.	834	5 480	1 187	(380)	(207)	(12)	6 902	-	6 902
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	1 157	-	-	3	1 160		1 160
Saját részvény tranzakciók (üzletrész vásárlás saját részvény ellenében) - 2023.03.16	-	-	-	380	-	-	380	-	380
2023.12.31.	834	5 480	2 344	-	(207)	(9)	8 442	-	8 442
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	1 156	-	-	(5)	1 151	-	1 151
2024.12.31.	834	5 480	3 500	-	(207)	(14)	9 593	-	9 593

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

I. Az AKKO Invest Nyrt. bemutatása



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

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

Az AKKO Invest Nyrt. Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.

A Társaság jegyzett tőkéje 834 MHUF, amely 2024.12.31-én 33.355.200 darab törzsrészvényből áll. A részvények névértéke 25 Ft/db.

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele:

Név	2024.12.31.		2023.12.31.	
	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %
Közkézhányad	381	45,69%	346	41,54%
Chantili Invest Zrt.	-	-	118	14,12%
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	276	33,10%	251	30,10%
B + N Referencia Zrt.	119	14,24%	119	14,24%
DAYTON-Invest Kft.	58	6,97%	-	-
Részvénytársaság	834	100%	834	100%

A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2024. december 31-én:

Összesen	Kibocsátott darabszám	Szavazati jogra jogosító részvények darabszáma	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog	Saját részvények száma
Törzs	33 355 200	33 355 200	1	33 355 200	0
Összesen	33 355 200	33 355 200	N/A	33 355 200	0

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Társaság leányvállalatai, konszolidáció

A Társaság leányvállalataival egy Csoportot alkot. 2024. évben a Csoport szerkezete nem változott.

A Csoport tagjai és főbb tevékenységei 2024.december 31.-én:

Társaság	Cím	Főtevékenység
AKKO Invest Nyrt.	1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.	Vagyonkezelés
VÁR-Logisztika Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
MOON Facility Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
A PLUS INVEST Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
4 Stripe Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
ALQ SAS	06600 Antibes, 18 Avenue Louis Gallet, France	Ingatlan fejlesztés (szálloda)
Deniro Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A	Vagyonkezelés (Holding)
Elitur Invest Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A	Vagyonkezelés (Holding)
NEO Property Services Zrt.	1117 Budapest, Szerémi út 4.	Építmény üzemeltetés

A társaságokkal kapcsolatos lényegesebb adatok:

Társaság	Jegyzett tőke 2024. december 31-én	Részesedés mértéke % 2024. december 31-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2023. december 31-én	Részesedés mértéke % 2023. december 31-én	Minősítés
AKKO Invest Nyrt.	834	-	-	834	-	anya
VÁR-Logisztika Zrt.	5	100%	-	5	100%	leány
MOON Facility Zrt.	5	100%	-	5	100%	leány
A PLUS INVEST Zrt.	20	100%	-	20	100%	leány
4 Stripe Zrt.	20	100%	-	20	100%	leány
ALQ SAS	5	100%	-	5	100%	leány
Elitur Invest Zrt.	5	100%	2021.02.26.	5	100%	leány
NEO Property Services Zrt.	20	49%	2021.02.26.	20	49%	leány
Deniro Zrt.	5	100%	2023.03.16.	5	0%	leány

Mindegyik Társaság nyilvánosan közzéteszi egyedi pénzügyi kimutatásait.

Az AKKO Invest Nyrt. az Elitur Invest Zrt.-n keresztül további 51%-os tulajdonrészt birtokol a NEO Property Services Zrt.-ben.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliós Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A leányvállalatok tevékenységeit az alábbiakban részletesen jellemezzük:

MOON Facility Zrt.

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

Vár-Logisztika Zrt.

A Vár-Logisztika Zrt. 2019. február 15. napja óta tagja a Csoportnak. Jelenleg nem rendelkezik aktív tevékenységgel, mivel a korábban tulajdonolt ingatlant értékesítették, és az 2023. december 13-án kikerült a Társaság könyveiből.

ALQ SAS

Az ALQ SAS francia jog szerint bejegyzett társaság. A Társaság tulajdonában lévő apartmanház kialakítását, felújítását tervezi a francia Riviérán, amely elkészülte után bérbeadás, esetleg értékesítés útján fog hasznosulni. Az ingatlan címe: 18 Avenue, Louis Gallet, Juan-Les-Pins, Antibes, Franciaország. A Társaság 2023-ban megszerezte a jogerős építési engedélyt, így a szálloda felújítása, átalakítása a terveknek megfelelően tulajdonosi döntés és beruházás keretében fog megvalósulni.

4 Stripe Zrt.

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

A PLUS Invest Zrt.

Az A PLUS Invest Zrt. egy budapesti XII. kerületi ingatlan luxus kategóriás ingatlanná való átalakítását tervezi, amelyet majd értékesít vagy bérbead annak elkészülte után. Az ingatlan címe: 1121 Budapest, Ózike út 14. - Eötvös út 31. A Társaság 2019. december 18. napja óta tagja a csoportnak.

Elitur Invest Zrt.

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

NEO Property Services Zrt. 100%-át tulajdonolja a csoport. Az akvizíció időpontja: 2021. 02.26. A NEO Property Services Zrt. Magyarország egyik vezető ingatlanüzemeltetője és szolgáltatója.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Deniro Zrt.

A Deniro Zrt. üzletrészenek 100%-át 2023.03.16-án szerezte meg a Csoport. A Társaság az ingatlan vételár kiegyenlítését saját részvényekkel történő átruházással fizette meg. Az ingatlan közvetlen szomszédságban van a 4 Stripe Zrt.-ben lévő ingatlannal, amely 100%-ban bérbeadás útján van hasznosítva. Az ingatlan címe: 2040 Budaörs, Kinizsi utca 4.

A pénzügyi kimutatások prezentálásának pénzneme, pontossága

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

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

Pénznem	2024		2023	
	Záró	Átlag	Záró	Átlag
Euro (EUR)	410,09	395,20	382,78	381,95

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

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

A pénzügyi kimutatások tartalma

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

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

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

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

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

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

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

2. A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák

A konszolidáció alapja

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliós Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

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

A nem kontrolláló érdekeltség

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

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

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

A konszolidáció szabályai

Az üzleti kombinációk kezelése

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

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

Az ellenértékbe bele kell számítani:

- a megfizetett vagy járó pénzt;
- a kombináció kapcsán a felvásárló által kibocsátott részvények valós értékét (a valós érték a kibocsátás napján érvényes részvényárból származtatandó);
- az átadott egyéb eszközök valós értékét (csökkentve az esetleg átadott kötelezettségekkel);

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

– a függő ellenértékek valós értékét, vagyis az ellenértéknek azt a részét, amelyet bizonyos jövőbeli események bekövetkezésekor (be nem következésekor) kell átadni vagy jár vissza.

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

Megszerzett nettó eszközök meghatározása

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

Goodwill

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

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

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

Az értékelési időszak

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

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

3. A számviteli politikák lényeges elemei

A pénzügyi kimutatások prezentálása

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

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

A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések

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

A Csoport az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatását legutóbbi alkalommal a 2024-es üzleti évre készítette el, a 2023-as összehasonlító adatokkal.

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

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

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

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

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

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

- ipari ingatlanok hasznosítása
- lakóingatlanok hasznosítása
- Facility Management üzletág
- ITS üzletág
- GKI, korábban Fit out üzletág

A működési szegmensek jellemzőit a Konszolidált pénzügyi kimutatások 7.1 pontjában mutatjuk be.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Külföldi pénznem

A külföldi pénznem a gazdálkodó egység funkcionális pénznemétől eltérő pénznem.

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

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

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

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

E pénzügyi kimutatások monetáris és nem monetáris elemeket is tartalmaznak.

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

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

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák

Árbevételek

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

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

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

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

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

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

Működéshez kapcsolódó ráfordítások

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

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

Egyéb bevételek és ráfordítások

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

Az egyéb ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek a működéshez közvetve kapcsolódnak és nem minősülnek pénzügyi ráfordításnak vagy nem az egyéb átfogó eredményt csökkentik. Az egyéb

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

bevételeket és az egyéb ráfordításokat nettó módon jeleníti meg a Csoport az eredménykimutatás főlapján, de a kiegészítő megjegyzésekben részletezi az összetevőit.

Pénzügyi bevételek és ráfordítások

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

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

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

A pénzügyi eredményt az eredménykimutatásba nettósítva állítja be a Csoport.

Jövedelemadó ráfordítás

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

Egyéb átfogó eredmény

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

Egy részvényre jutó eredmény

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

EBITDA alkalmazás és annak fogalma

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

Az értelmezhetőség érdekében a számítás módját az alábbiakban rögzítjük:

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport az adózás előtti eredményt a következő tételekkel módosítja:

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

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

Befektetési célú ingatlanok

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

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

A bekerülési értéke az ingatlanok a következő elemekből áll össze:

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

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

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

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

Amennyiben egy ingatlan kevesebb mint elhanyagolható mértékben kombinált használatú (vagyis egy részt a Csoport is használja saját céljaira, illetve van befektetési célú ingatlannak minősülő része is), akkor az ingatlant meg kell osztani és az egyes részeket külön-külön kell prezentálni. Hacsak nincs jobb megoldás, a hasznos terület alapján kell a megosztást végrehajtani.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Ha a bérbeadás Csoporton belül történik, akkor a konszolidált pénzügyi kimutatásokban az érintett ingatlant (vagy a saját használatú részt) saját használatúként kell kimutatni.

Saját használatú ingatlanok

Ezen a mérlegsoron kell kimutatni azokat az ingatlanokat, amelyeket a Csoport maga használ. Ezeknél az ingatlanoknál a költségmodell alkalmazza a Csoport. Az ingatlanokat 20-50 év közötti időtartam alatt írja le a Csoport az ingatlan sajátosságait figyelembe véve.

Gépek, felszerelések, berendezések

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

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

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

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

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

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

Eszközök jellemző hasznos élettartama:

Gépek és berendezések	3-7 év
Irodai berendezések, felszerelések	5 év

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

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

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

Immateriális eszközök

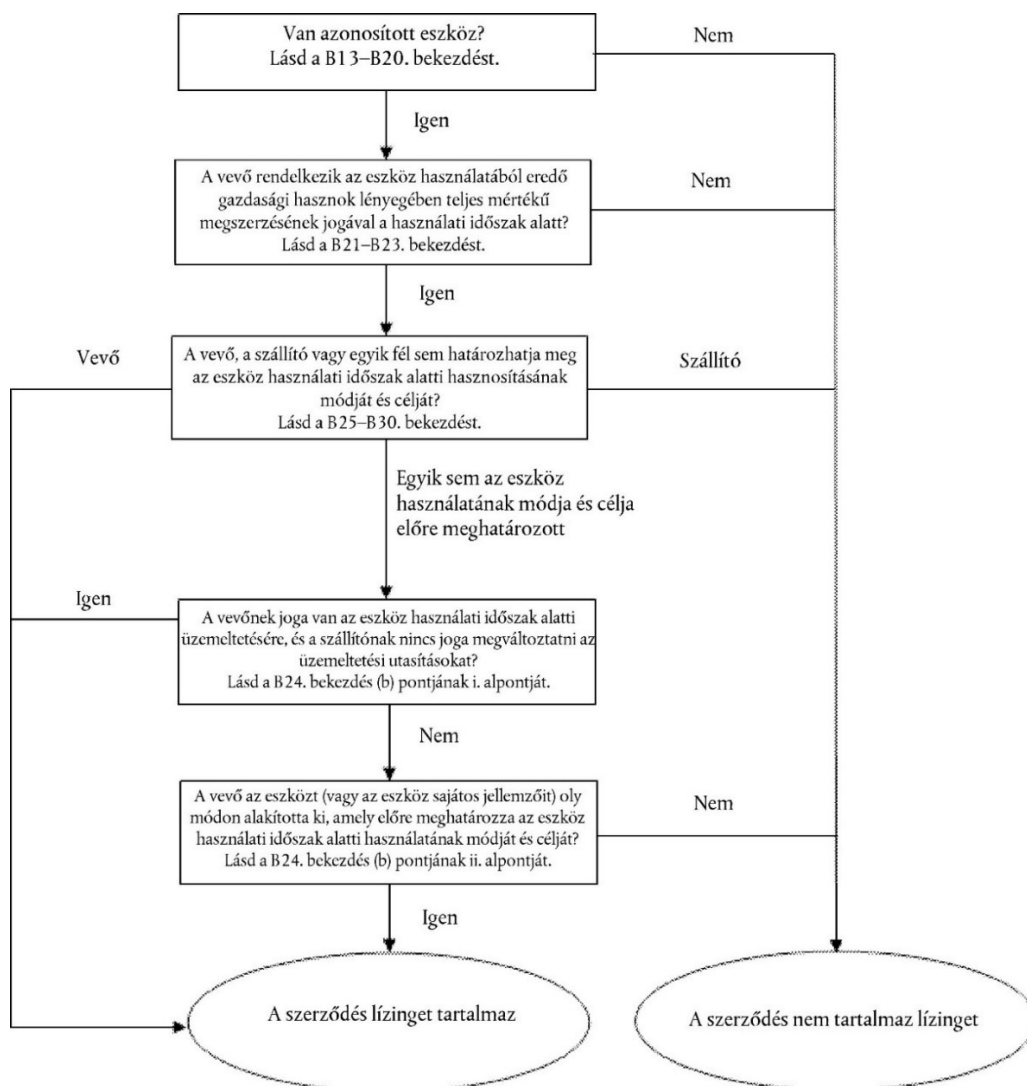
Az immateriális eszközöket a bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván a Csoport. A várható élettartam során értékcsökkenés került elszámolásra a lineáris leírási módszer szerint.

Lízingek

Lízing azonosítása

Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszedni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszközt (pl. személyes használatra átadott cégautó).

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



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

Megjelenítés a lízingbe vevőnél

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

Megjelenítési kivételek

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

Használatijog-eszköz értékelése

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

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

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

Megjelenítés a lízingbe adónál

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

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Értékesítési céllal tartott eszközök és megszűnő tevékenységek

Értékesítésre tartott eszközök közé kell sorolni azokat a befektetett eszközöket, amelyek értéke már nem folyamatos használat, hanem egy közeli értékesítési tranzakció keretében térül majd meg. Értékesítési céllal tartottak azok az úgynevezett elidegenítési csoportok is, amelyek olyan eszközöket és hozzájuk szorosan kapcsolódó kötelezettségeket tartalmaznak, amelyektől a későbbiekben egy tranzakció keretében válnak meg várhatóan (pl. egy értékesítésre szánt leányvállalat).

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

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

Megszűnt tevékenységek:

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

2024. évben nem volt megszűnt tevékenysége a Csoportnak.

Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

Készletek

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

Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

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

Besorolás

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

Az egyéb kötelezettségek körébe tartozó tételek a pénzügyi kimutatások 6.22 pontjában kerültek részletezésre.

Megjelenítés

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

Kivezetés

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

Értékelés

A kezdeti megjelenítést követően az eredménnyel szemben valós értéken értékelt összes pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség, valamint az összes egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszköz értékelése valós értéken történik. Amennyiben nem áll rendelkezésre jegyzett

piaci ár valamely aktív piacról és a valós értéket nem lehet megbízhatóan meghatározni, a Csoport értékelési technikákat alkalmaz a valós érték megállapítása érdekében.

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

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

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

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

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

Valós értéken történő értékelés

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

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

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

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

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

Amortizált bekerülési érték mérése

A pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti kimutatásakor meghatározott értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve vagy csökkentve az eredeti érték és a lejáratkori érték közötti különbözet effektív kamatláb módszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve a pénzügyi eszközök értékvesztése vagy behajthatatlansága miatti leírással.

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

Pénzügyi eszközök értékvesztése (várható értékvesztés)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazta a Társaság 2023.12.31.-ig:

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

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazza a Csoport 2024. évtől:

Késés	ECL %
Le nem járt	1%
Kevesebb, mint 30 nap	3%
31 – 90 nap között	5%
91-180 nap között	7,5%
180-365 nap között	25%
1-2 éve lejárt	70%
Több, mint 2 éve lejárt	100% vagy egyedileg

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

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

Vevőkövetelések

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

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

Követelések értékvesztése

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

Amennyiben objektív bizonyíték van arra, hogy az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönökön és követeléseken értékvesztés miatti veszteség keletkezett, a veszteség összegét az eszköz könyv szerinti értéke, valamint a becsült jövőbeni cash flow-knak (figyelembe nem véve a jövőbeni hitelezési veszteségeket, amelyek még nem merültek fel) a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábalával (azaz a bekerüléskor kiszámított effektív kamatlábal) diszkontált jelenértéke közötti különbözetként kell meghatározni. Amennyiben nincs objektív bizonyíték valamely pénzügyi eszköz értékvesztésére, egy hasonló hitelkockázati jellemzőkkel rendelkező csoportban együttesen vizsgáljuk meg az értékvesztés szükségességét.

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

Zárolt pénzeszközök

A Csoport a hitel fedezetét jelentő zárolt pénzeszközöket elkülönítve mutatja ki és nem sorolja a pénzeszközök vagy egyenértékesei közé, azonban azokat ugyanúgy értékeli, mint a pénzeszközöket.

Pénzeszközök és egyenértékeseik

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

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

Jegyzett tőke

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

Ázsió

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Eredménytartalék

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

Osztalékok

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

Saját részvények

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

Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

Jövedelemadó tartozás és követelés, halasztott adó tartozás és eszköz

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

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

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

2024. évben a vevőkövetelésekre elszámolt egyszerűsített ECL arányokat megváltoztatta a Csoport, Ezen túlmenően a számviteli politikák egyéb elemei változatlanok maradtak.

A Csoport pénzügyi kimutatásainak közzétételéig kiadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések az alábbiak:

IFRS 18 – Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele: Ez a standard az IAS 1-et váltja fel, és új követelményeket vezet be az eredménykimutatás kategóriáira, valamint a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételére. Kötelező alkalmazása 2027. január 1-jétől esedékes, de korábbi alkalmazás is lehetséges.

IFRS 19 – Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek: Ez a standard lehetővé teszi bizonyos leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelmények mellett alkalmazzák az IFRS-eket, ezáltal egyszerűsítve pénzügyi kimutatásaik elkészítését. Hatálybalépése szintén 2027. január 1., korábbi alkalmazás megengedett.

IFRS 9 és IFRS 7 módosításai: Az IASB pontosította a pénzügyi eszközök osztályozására és mérésére vonatkozó követelményeket. Az ESG-kapcsolt jellemzőkkel rendelkező hitelek kezelésére vonatkozóan, valamint az elektronikus fizetési rendszerek által történő kötelezettségek rendezésére vonatkozóan hoztak létre új irányelveket. Ezek a módosítások 2026. január 1-jétől lépnek életbe.

DRM modell: A DRM (Dynamic Risk Management) modell bemutatási követelményeit is módosították, melyek alapján a pénzügyi kimutatásokban külön sorban kell bemutatni a DRM kiigazításokat és az esetleges nem összhangolt eredményeket.

IFRS 15 pontosítások: Az IASB az IFRS 15-ös standard főbb koncepcióit, például a kontroll és az ügynöki meghatározásokat tisztázta, valamint a szabályozási tevékenységek új közzétételi követelményeit vitatta meg.

A Csoport nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt.

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

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

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

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

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

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

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

Számviteli becslések felülvizsgálatát indikálhatják:

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

5. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

5.1. Árbevétel

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Ingatlan üzemeltetés, infrastrukturális szolgáltatás	36 691	31 642
Ingatlan fejlesztés	6 650	6 238
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	162	123
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	220
Továbbszámlázott költségek bevétele	6	5
Összesen	43 509	38 228

A 2024-es évben a Csoport összesített bevétele jelentős, közel 14%-os növekedést mutatott a 2023-as évhez képest, elsősorban az ingatlan üzemeltetésből és ingatlan fejlesztési projektből származó bevételek emelkedésének köszönhetően.

A Csoport fő tevékenysége továbbra is az ingatlan üzemeltetés és ingatlan fejlesztési projekt maradt, amely a teljes bevétel meghatározó részét adta.

Az ingatlan bérbeadásból származó bevétel kisebb mértékben, de szintén emelkedett, ami az üzemeltetési tevékenység megerősödését tükrözi. Ezzel szemben a 2023-as évben realizált egyszeri ingatlaneladási bevételek 2024-ben nem ismétlődtek meg, ami részben lassította az összbevétel növekedésének ütemét.

Az árbevételek közül az ingatlan fejlesztés árbevételét adott idő alatt teljesülő szolgáltatásként kellett elszámolni. A készültségi fokot a tervezett és a tényleges költség arányában határozza meg a Csoport.

A folyamatban lévő, adott időszak alatt a bevétel javára elszámolandó projektekhez kapcsolódó készültségi fok a következő 2024. december 31-én:

Projekt Megnevezése	Kimutatott árbevétel	Készültségi Fok
Szerémi Irodaház Felújítás	573	94%
Kontakt üzem injektálás	19	78%
HÁGA tanműhely belső munkák	754	89%
TIFO konyha felújítás	95	48%
PEGY labor kialakítása	401	59%
Csepel kivitelezési munkák	268	98%
Összesen	2 111	-

Emellett az ingatlan üzemeltetés olyan árbevétel, amely adott időszak alatt teljesült, itt azonban egyszerű időarányosítással lehet meghatározni a teljesített bevételt.

A többi árbevétel adott időpontban teljesült, ahol a kontroll átadása után lehetett elszámolni a bevételt.

A továbbszámlázott költségek bevételei érdemben nem változtak az előző évhez képest

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

5.2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások

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

A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Anyagköltségek	(1 039)	(762)
Bérleti díj	(165)	(70)
Egészségügyi szolgáltatás	(10)	(8)
Egyéb anyagfelhasználás	(2)	-
Értékesített ingatlan könyv szerinti értéke	-	(295)
Különféle egyéb szolgáltatások	(8)	(14)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(2 204)	(1 683)
Értékcsökkenési leírás	(1 230)	(1 002)
Fűtés, klíma berendezések	(164)	(151)
Göngyölegek	-	(15)
Hatósági díjak	(13)	(7)
Hulladékszállítás	(52)	(59)
Informatikai szolgáltatás	(59)	(73)
Karbantartási díjak	(7 636)	(6 588)
Kommunikációs díjak	(2)	(2)
Költöztetés	(237)	(92)
Lift, épületgépészet	(40)	(36)
Munkaerőkölcsönzés	(4)	(8)
Növénygondozás	(1 169)	(1 231)
Oktatási költségek	(8)	(13)
Parkolás, autópályahasználat	(28)	(20)
Reklám költségek	(4)	(4)
Szakértői díjak	(3)	(3)
Szállítási díjak	(259)	(39)
Személyi jellegű ráfordítások	(5 510)	(4 465)
Tagsági díjak	-	(1)
Takarítás	(1 688)	(1 605)
Tűzvédelem, munkavédelem	(151)	(125)
Utazási és szállásköltségek	(10)	(8)
Ügyvédi, jogi költségek	(5)	(11)
Üzemanyag felhasználás	(171)	(143)
Üzemeltetési költségek	(104)	(89)
Vagyonvédelem	(1 505)	(1 736)
Projekt menedzsment	(16 853)	(14 225)
Építményadó, telekadó	(33)	(14)
Összesen	(40 153)	(34 601)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A közvetlen ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek felmerülésükkor kétséget kizárólag hozzárendelhetők az árbevétel képző elemhez.

A GKI üzletághoz, korábbi néven Fit out üzletághoz tartozó projektmenedzsment díja 18,5%-kal emelkedett a 2023. évi értékhez képest.

A 2024-es évben a Csoport villamosenergia-költségei átlagosan 33%-kal emelkedtek a 2023-as évhez képest, ami a teljes közműköltségek növekedésének fő hajtóereje volt. Tekintettel arra, hogy a villamosenergia-költségek az elektromos energia, víz és csatornadíj költségek 76%-át teszik ki, ez a jelentős emelkedés jelentős hatást gyakorolt a költség alakulására.

A gázköltségek ugyanebben az időszakban 12%-kal növekedtek, azonban mivel a gáz kisebb súllyal szerepel a közműköltségek között, a teljes kiadásra gyakorolt hatása mérsékelt maradt.

A vízdíjak csökkenése részben ellensúlyozta a villamosenergia- és gázköltségek növekedését, így összességében az elektromos energia, víz és csatornadíj kategóriában a teljes költségemelkedés 31%-ra korlátozódott 2024. évre.

A személyi jellegű ráfordítások részben a munkavállalói létszám, részben a béremelések következtében közel 23,4% -kal növekedett.

Csoport szinten az energiafelhasználás optimalizálásra törekednek például az energiahatékony berendezések beszerzésével és működtetésével, és azok rendszeres karbantartásával, valamint az energiatakarékosságra vonatkozó figyelemfelhívással.

A költöztetés költségének jelentős növekedése a Neo Property Zrt. székhelymódosításához kapcsolódó egyszeri költöztetési és logisztikai költségekhez köthető, ami egyszeri, nem ismétlődő kiadásként jelent meg az év során.

5.3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások

Ez a sor a vállalkozás irányítási és adminisztrációs tevékenységével összefüggő ráfordításait, valamint az értékesítési ráfordításokat tartalmazza.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Bérleti díjak	(44)	(20)
Biztosítási díj	(38)	(41)
Egyéb anyag felhasználás	-	(2)
Egyéb igénybevett szolgáltatás	-	(2)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(7)	(4)
Értékcsökkenési leírás	(60)	(65)
Hatósági díjak, illetékek	-	(1)
Informatikai szolgáltatások	(90)	(63)
Karbantartási költség	(3)	(1)
Környezetvédelem	-	(0)
Nyomtatvány, irodaszer felhasználás	(2)	(1)
Oktatási költségek	(3)	(3)
Parkolás, autópályahasználat	(8)	(6)
Pénzügyi szolgáltatások díja	(99)	(73)
Postaköltség	(8)	(5)
Szakértői díjak	(3)	(8)
Szaklap, szakkönyv	(2)	(2)
Szállítási díjak	(14)	(7)
Számviteli szolgáltatás és audit költsége	(97)	(85)
Személyi jellegű ráfordítások	(837)	(682)
Tanácsadási és elemzési díjak	(38)	(16)
Telefon, kommunikáció	(27)	-
Utazási és szállásköltségek	(2)	(1)
Ügyvédi, jogi költségek	(10)	(5)
Üzemanyag felhasználás	(13)	(11)
Vagyonvédelem költsége	(3)	(3)
Összesen	(1 392)	(1 107)

Az adminisztratív ráfordítások 2024-ben összességében 26%-kal emelkedtek a 2023-as évhez képest. A növekedés döntő részét a személyi jellegű ráfordítások 22,7%-os emelkedése okozta, amely a munkaerő bővítésére, béremelésekre vezethető vissza.

Az értékesítési ráfordítások az értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat tartalmazzák.

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	(5)	(6)
Kommunikációs és marketing költségek	(40)	(74)
Összesen	(45)	(80)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Csoport szinten az átlagos állományi létszám az alábbiak szerint alakult:

Cégnév	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő) 2024.12.31.	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő) 2023.12.31.
AKKO Invest Nyrt.	5	3
NEO Property Services Zrt.	607	531
Összesen	612	534

A táblázatban nem szereplő Csoporttagok átlagos létszáma 0 fő.

5.4. Egyéb bevételek és ráfordítások

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Alapítványi befizetés, adományok	(11)	(18)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	(33)	(21)
TE értékesítés, selejtezés	1	1
Egyéb adó	(2)	(3)
Dolgozói térítések	2	1
Céltartalék képzés/felhasználás	184	(458)
Elengedett követelés, kötelezettség	-	22
Kapott kötbér, kártérítés, költségtérítés	20	18
Különféle egyéb tételek	47	3
Összesen (előjelhelyes)	207	(455)

A bírságok, kötbérek és késedelmi kamatok között adóbírságok, valamint önellenőrzéssel kapcsolatos késedelmi pótlékok szerepelnek. Az adóbírságok a hatósági ellenőrzések során megállapított jogszabálysértésekből erednek, míg a késedelmi pótlékok az önellenőrzés során feltárt és önként korrigált adóhiányokra vonatkoznak.

A céltartalék képzés és felhasználás kötbér, kárigény miatti és a garanciális kötelezettségek, amelyek legnagyobb részben a Csoport az ingatlanüzemeltetés üzletágához kapcsolódnak.

Az egyéb bevételek és ráfordítások értéknövekedése legnagyobb részben az évközi céltartalék felhasználásából, valamint képzéséből/visszavezetéséből adódik. Év közben 329 M Ft céltartalék került feloldásra, 145 M Ft pedig megképzésre.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

5.5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Kapott kamatok banktól	41	41
Fizetendő kamatok	(388)	(374)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése (realizált)	11	-
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése (nem realizált)	(165)	(21)
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(172)	(23)
Sconto	61	30
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás nyeresége	-	2
Összesen (előjelhelyes)	(612)	(345)

A kamatkidadások 3,7%-kal növekedtek. Az üzleti év során a várható hitelezési veszteség (ECL) jelentős növekedését a számviteli politika módosítása okozta. Az egyszerűsített ECL arány felülvizsgálata és módosítása a hitelkockázatok újraértékelésének eredményeként történt. Az ECL arány változtatása következtében a társaság további 172 millió forint ráfordítást számolt el a 2024-es üzleti évben.

5.6. Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Társasági adó	(264)	(314)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	147	57
Helyi iparűzési adó	(210)	(197)
Innovációs járulék	(31)	(29)
Összesen (előjelhelyes)	(358)	(483)

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

A társasági adó mértéke az év során 9%. A 264 Mft társasági adóteher jelentős része: 236 Mft a NEO Property Services Zrt. könyveiben található.

Az iparűzési adó mértéke 2% volt az év folyamán.

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A számviteli eredményből a következő módon vezethető le az adóráfordítás:

Megnevezés	2024.12.31	2023.12.31
Adózási eredmény	1 514	1 640
Elméleti adó (9%-kal)	136	148
Adókorrekciók hatása társasági adóra*	128	166
Tényleges társasági adó	264	314
Helyi iparűzési adó	210	197
Halasztott adó	(147)	(57)
Innovációs járulék	31	29
Eredménykimutatásban szereplő adó	358	483

*Az adóalap korrekciók közötti lényeges elemek:

- értékvesztés elszámolása miatti korrekció
- céltartalék képzés és feloldás hatása
- számviteli és adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenések közötti különbözet
- nem a vállalkozás érdekében felmerült költségekhez kapcsolódó korrekció
- elengedett, leírt követelésekkel kapcsolatos korrekció
- adomány, támogatás 20%-a
- duális képzőhely szakirányú oktatás miatti egyéb tétel
- bírság, pótlék miatti korrekció

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

6.1. Vevőkapcsolatok értéke

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

Bruttó érték	Vevőkapcsolatok értéke
Egyenleg 2023.12.31-én	12 794
Akvizíciókori csoportba kerülés	0
Vásárlás	0
Egyenleg 2024.12.31-én	12 794
Értékcsökkenés	Vevőkapcsolatok értéke
Egyenleg 2023.12.31-én	(1 655)
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(582)
Egyenleg 2024.12.31-én	(2 237)
Nettó érték	Vevőkapcsolatok értéke
Egyenleg 2023.12.31-én	11 139
Egyenleg 2024.12.31-én	10 557

Az immateriális eszköz megtérülő értékét a Csoport utoljára 2024. december 31. napjára tesztelte. Ebben az időszakban nem azonosított olyan körülményt, amely értékvesztésre utalna.

6.2. Goodwill

A goodwill értéke nem változott 2024. év folyamán.

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Megnevezés	A PLUS INVEST Zrt.	Elitur és NEO Property Services Zrt.
Vételár	279	24 711
Az akvizíciókor átvett nettó eszközök értéke	13	7 689
Az akvizíció során azonosított eszköz értéke	266	12 794
Halasztott adó hatás		(1 151)
Nettó eszközök összesen	13	19 332
Goodwill 2024.12.31.	266	5 379

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

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

A goodwill megtérülő értékét a Csoport 2024. december 31. napján tesztelte és nem azonosított olyan körülményt, amely értékvesztésre utalna.

6.3 Használati jogi eszközök (ROU)

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

A használati joghoz kötődő kötelezettségeket az IFRS 16 szabályai szerint lízingkötelezettségként tartja nyilván.

A Használati jogi eszközök nettó értéke 2024.12.31-én a következő:

Bruttó érték	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	827	9	836
Árfolyamváltozás hatása	1	18	19
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	121	-	121
Kivezetés	0	-	-
Új szerződéskötés	287	532	819
Egyenleg 2024.12.31-n	1 236	559	1 795
Értékcsökkenés	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	(547)	(7)	(554)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(254)	(39)	(293)
Kivezetés	-	-	-
Egyenleg 2024.12.31-n	(801)	(46)	(847)
Nettó érték 2024.12.31-n	435	513	948

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Lízing kötelezettségek

A lízingdíjak állomány változását az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Éven belül esedékes lízingtartozás	288	105	393
Éven túl, öt éven belül esedékes lízingtartozás	180	425	605
Öt éven túl esedékes lízingtartozás	-	-	-
Összesen	468	530	998
Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Nyitó lízingkötelezettség összesen	294	4	298
Árfolyamváltozás hatása	-	18	18
Évközi szerződéskötés	287	532	819
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	121	-	121
Kivezetés	-	-	-
Lízingdíj fizetése	(234)	(24)	(258)
Fennálló lízingkötelezettség év végén	468	530	998

6.4 Egyéb Immateriális eszközök

A máshol ki nem emelt immateriális eszközök licencekből, valamint vásárolt- és saját fejlesztésű szoftverekből tevődnek össze.

Bruttó érték	Immateriális javak
Egyenleg 2023.12.31-én	337
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Vásárlás	16
Egyenleg 2024.12.31-én	353
Értékcsökkenés	Immateriális javak
Egyenleg 2023.12.31-én	(311)
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(15)
Egyenleg 2024.12.31-én	(326)
Nettó érték	Immateriális javak
Egyenleg 2023.12.31-én	26
Egyenleg 2024.12.31-én	27

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.5 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport ingatlanjaira vonatkozó adatok 2024. december 31-én a következők:

Bruttó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	5 956	2 118	8 074
Vásárlás	12	-	12
Átsorolás saját használat miatt	(492)	-	(492)
Árfolyamváltozás hatása	-	68	68
Egyenleg 2024.12.31-én	5 476	2 186	7 662
Értékcsökkenés	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	(319)	(51)	(370)
Értékesítés miatti kivezetés	-	-	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(91)	(169)	(260)
Átsorolás saját használat miatt	24	-	24
Egyenleg 2024.12.31-én	(386)	(220)	(606)
Nettó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2023.12.31-én	5 637	2 067	7 704
Egyenleg 2024.12.31-én	5 090	1 966	7 056

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

Értékváltozást az alábbi tényezők okozták:

- halmozott értékcsökkenési leírás elszámolása
- Szerémi úti ingatlanvásárlás illetve
- Bérleménykialakítás a Szerémi úti ingatlanban
- Cyrano Hotel EUR-ban kimutatott értékének forintra történő átváltása

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Tekintettel arra, hogy a Szerémi úti ingatlan jelentősebb része a Csoporton belüli egyik leányvállalatnak került bérbeadásra 2024 november 1-től, ezért ezt az ingatlant részben átsorolta a Csoport a saját használatú ingatlanok közé (tárgyi eszközök). Az átsorolás az ingatlan értékének 14,61%-át érintette és eredményhatása, mivel a nettó érték került átsorolásra (bruttó érték és halmozott értékcsökkenés bontásban), tekintettel arra, hogy a befektetési célú ingatlant a költség modell alapján kell kezelni. Az átsorolás az összehasonlító adatokat nem érintette, mivel akkor még nem volt saját használat (IAS 40.57).

Az ingatlan megosztása a felhasznált hasznos terület alapján történt.

Az egyedi pénzügyi kimutatásokban továbbra is befektetési célú ingatlannak minősül a teljes ingatlan.

A Csoport az alábbi befektetési célú ingatlanokkal rendelkezik:

Ingatlan tulajdonosa	Ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Telek nagysága (m2)	Felépítmény nagysága(m2)	Hasznosítás állapota
AKKO Invest Nyrt.	1133 Budapest, Kárpát utca 50. fszt.	lakóingatlan	-	121	Bérbeadásra vár
MOON Facility Zrt.	5000 Szolnok, Kombájn utca	ipari ingatlan	48 627	3 330	Bérbe adva
ALQ SAS	18 Avenue, Louis Gallet, Juan-Les-Pins, Antibes, Franciaország	lakóingatlan	-	1 185	Felújítás alatt
4Stripe Zrt.	2040 Budaörs, Kinizsi 4-6.	ipari ingatlan	3 932	3 904	Bérbe adva
A PLUS INVEST Zrt.	1121 Budapest, Eötvös út 31.	lakóingatlan	2 269	438	Bérbe adva
Deniro Zrt.	2040 Budaörs, Kinizsi u 4.	ipari ingatlan	6 066	1 334	Bérbe adva
AKKO Invest Nyrt.*	1117 Budapest. Szerémi út 4.-Kaposvár u. 3-11	ipari ingatlan	3 597	9 988	Bérbe adva

*Csak a befektetési célú ingatlannak minősülő rész és csak a kiadható terület.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az ingatlanok nettó értékét 2024.12.31-én az alábbi táblázat szemlélteti:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Kárpát utcai iroda	99	-	(24)	75
Szolnoki ipari ingatlan	587	-	(124)	463
Cyrano Hotel, Franciaország	1 831	68	-	1 899
Budaörs, Kinizsi utca 4-6 ipari ingatlan	1 388	-	(209)	1 179
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188	-	(21)	167
Budaörs, Kinizsi utcai 4 ipari ingatlan	624	-	(87)	537
Budapest, Szerémi úti iroda *	2 877	-	(141)	2 736
Összesen	7 594	68	(630)	7 056

*Csak a befektetési célú ingatlannak minősülő rész.

Előző évben az ingatlanok nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Kárpát utcai iroda	99	-	(18)	81
Szolnoki ipari ingatlan	587	-	(102)	485
Cyrano Hotel, Franciaország	1 872	(41)	-	1 831
Budaörs, Kinizsi utca 4-6 ipari ingatlan	1 388	-	(171)	1 217
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188	-	(17)	171
Budaörs, Kinizsi utcai 4 ipari ingatlan	624	-	(57)	567
Budapest, Szerémi úti iroda (½ tulajdoni hányada)	3 357	-	(5)	3 352
Összesen	8 115	(41)	(370)	7 704

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az ingatlanok valós értékére tett becslés a fordulónapon:

Megnevezés	Valós érték becslése 2024. 12. 31.
Kárpát utcai iroda	90
Szolnoki ipari ingatlan	562
Cyrano Hotel, Franciaország	1 837
Budaörsi ipari ingatlan	1 302
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	644
Budaörs, Kinizsi utcai ipari ingatlan	626
Budapest, Szerémi úti iroda (½ tulajdoni hányada)	3 300
Összesen	8 361

A valós érték becslését a korábbi értékbecslés frissítésével határozta meg a Csoport. Az eszközök hasznosítása – részben – operatív lízing útján történik.

A bérleti szerződések futamidő tekintetében tartalmaznak mind határozatlan, mind pedig határozott időtartamú szerződéseket.

Az ingatlanokkal kapcsolatban az alábbi jelzálogjogok kerültek bejegyzésre:

Ingatlan megnevezése	Jelzálog	Jogosult
Kárpát utcai iroda	15 600 000 000 FT, azaz tizenötmilliárd-hatszázmillió FT erejéig	OTP BANK NYRT.
Szolnoki ipari ingatlan	15 600 000 000 FT, azaz tizenötmilliárd-hatszázmillió FT erejéig	OTP BANK NYRT.
Budaörs, Kinizsi utca 4-6 ipari ingatlan	1 250 000 EUR, azaz egymillió-kétszázötvenezer EUR és járulécai erejéig,	OBERBANK AG MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEP
Budaörs, Kinizsi utca 4-6 ipari ingatlan	Jelzálogjog 15 600 000 000 FT, azaz tizenötmilliárd-hatszázmillió FT erejéig	OTP BANK NYRT
Budaörsi ipari ingatlan	15 600 000 000 FT, azaz tizenötmilliárd-hatszázmillió FT erejéig	OTP BANK NYRT
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	15 600 000 000 FT, azaz tizenötmilliárd-hatszázmillió FT erejéig	OTP BANK NYRT.
Budaörs, Kinizsi utca 4 ipari ingatlan	210 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió FT és járulécai erejéig	OBERBANK AG MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEP
Budapest, Szerémi úti iroda (½ tulajdoni hányada)	7 225 000 EUR, azaz hétmillió-kétszázhuszonezer EUR és járulécai erejéig.	GLADIÁTOR VI. INGATLAN BEFEKETETÉSI ALAP

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.6 Saját használatú ingatlanok, ingatlanokon végzett felújítások, átalakítások

A Szerémi úti ingatlan saját használatú része a Neo Property Zrt. által használt terület, amelyet a befektetési célú ingatlanok közül került átsorolásra erre a pozícióra.

Az eszközök a NEO Property Services Zrt. megvásárlásával kerültek a Csoport tulajdonába 2021. évben. Az ingatlanok között bérelt ingatlanon végzett és aktivált átalakításokat, felújításokat, valamint saját használatú irodakonténereket tart nyilván a csoport.

Bruttó érték	Ingatlanok
Egyenleg 2023.12.31-én	92
Vásárlás/ráaktiválás	285
Csökkenés	(76)
Átsorolás saját használat miatt	492
Egyenleg 2024.12.31-én	794
Értékcsökkenés	Ingatlanok
Egyenleg 2023.12.31-én	(53)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(36)
Kivezetés	76
Átsorolás saját használat miatt	(24)
Egyenleg 2024.12.31-én	(38)
Nettó érték	Ingatlanok
Egyenleg 2023.12.31-én	39
Egyenleg 2024.12.31-én	756

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.7 Gépek, felszerelések, berendezések

A gépek, felszerelések, berendezések adatai 2024.12.31-re vonatkozóan az alábbiak:

Bruttó érték	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2023.12.31-én	652
Vásárlás	132
Csökkenés	(34)
Egyenleg 2024.12.31-én	750
Értékcsökkenés	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2023.12.31-én	(595)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	32
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(104)
Egyenleg 2024.12.31-én	(667)
Nettó érték	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2023.12.31-én	57
Egyenleg 2024.12.31-én	83

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

6.8 Vevőkövetelések

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Vevőkövetelések	13 775	12 674
Várható hitelezési veszteség	(204)	(32)
Összesen	13 571	12 642

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.9 Egyéb követelések, időbeli elhatárolások, szerződéses eszközök

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	101	100
Adott előlegek	312	593
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	1 000	904
Szerződéses eszközök	995	363
Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	33	30
Túlfizetett szállítók	-	2
Adott óvadék	7	7
Adott kaució	2	2
Teljesítési és garanciális biztosítékok	53	77
Összesen	2 503	1 984

Egyéb nem nyereségadó követelések közé 2024. évben az áfa adónemből származó követelést sorolta a Csoport. Az előlegek a szállítóknak és a munkavállalóknak későbbi elszámolásra adott előlegekből állnak. A szállítóknak 308 MFt adott előleget tart nyilván a Csoport.

A szerződéses eszközök között szerepel az adott időszak alatt teljesedő szerződésekből származó elszámolt bevétel, amelyet a Csoport már közgazdasági értelemben végrehajtott, de még nem számlázhatta ki a szerződés szerint.

A bevétel elhatárolások között a 2024. évre járó, de még ki nem számlázott árbevételek összege szerepel, amely főként az ingatlanüzemeltetési üzletágból fakad. Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása soron jeleníti meg a Csoport a 2024. évben keletkezett olyan eredményt terhelő költségeket, ráfordításokat, melyek részben a mérlegfordulónapot követő évet terhelik. Az óvadékok, kauciók, biztosítékok a komplex ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódnak.

6.10 Zárt pénzeszközök

Az anyavállalat pénzeszközében – óvadékként – megjelenik 485 MFt pénzeszköz (taval: 485 MFt). Ez a pénzeszköz nem használható fel, 485 MFt kizárólag az OTP-től felvett, a NEO Property Services Zrt. megszerzését finanszírozó hitel fedezetét képezi.

Zárt pénzeszközök soron további 1 MFt összegű lekötött betét szerepel.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.11 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek tartalma a következő:

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Bankszámlák	1 608	1 361
Pénztár	4	6
Összesen	1 612	1 367

A pénzeszköz egyenértékesekkel a Csoport nem rendelkezik. A bankszámlákra kapott kamat mértéke 0-1% közötti. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos. A pénzeszközökre elszámolt ECL nem éri el az 1 MFt-ot.

6.12 Jegyzett tőke

A jegyzett tőke az anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét tartalmazza.

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

A jegyzett tőke 2024.12.31-én 833 880 000 Ft volt.

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Január 1-én meglévő részvények névértéke	834	834
Változás év közben	-	-
Összesen	834	834

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2024.12.31. (db) Névérték: 25 Ft/db	2023.12.31. (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
Összesen	33 355 200	33 355 200

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A saját részvényeket ez a pozíció tartalmazza:

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Részvények névértéke összesen	834	834
Ebből saját részvény (névértéken)	-	-
Forgalomban lévő törzsrészvények névértéke	834	834

6.13 Ázsió

Az ázsió az anyavállalati részvényekért fizetett többletértéket, valamint a saját részvény értékesítése során elért eredményt tartalmazza. 2022. óta nem történt változás az ázsió egyenlegében.

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó érték	5 480	5 480
Változás az év során	-	-
Összesen	5 480	5 480

6.14 Saját részvények

A saját részvények darabszáma és értéke a következők szerint alakul.

Megnevezés	2024.12.31. (e db)	2023.12.31. (e db)
Nyitó érték	-	937
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás	-	(345)
Követelés engedményezés ellenében adott saját részvény	-	(592)
Részvények alakulása (e db)	-	-

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó érték	-	(380)
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás	-	140
Követelés engedményezés ellenében adott saját részvény	-	240
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken (előjelhelyesen)	-	-

A táblázatban szereplő előjelek a saját tőke szempontjából értendőek.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.15 Tulajdonosi tranzakciók

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó érték	(207)	(207)
Változás az év folyamán	-	-
Összesen	(207)	(207)

A különbözet a 4 Stripe Zrt, az A Plus Invest Zrt., a VÁR-Logisztika Zrt, valamint a MOON Zrt. akvizíciójakor keletkezett.

6.16 Halmazott átváltási különbözet

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Eszközök záró árfolyamon	1 066	991
Kötelezettségek záró árfolyamon	1 197	1 084
Saját tőke historikus árfolyamon	(117)	(84)
Különbözet	(14)	(9)

Az EUR árfolyam jelentős volatilitására tekintettel a 2022. üzleti évtől nem alkalmazza a Csoport azt az egyszerűsítést, mely szerint az eredmény tételeket átlagos árfolyamon is át lehet váltani a tényleges napi árfolyam használata helyett.

6.17 Hitelek és kölcsönök miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak)

Az alábbi hitel kötelezettséggel rendelkezik a Csoport:

Adós	Lejárat	Kamat	2024.12.31.	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31.	2,5%	9 434	734	2 941	5 759
Deniro Zrt.	2034.12.31.	1 havi Bubor +1,8%	179	9	170	-
4 Stripe Zrt.	2032.02.29.	Fix 1,9%	376	48	233	95
Összesen			9 989	791	3 344	5 854

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Az Anyavállalat részére 2021.02.26-án 12 milliárd forint hitelt folyósított az OTP Bank Nyrt, amely a NEO Property Zrt. megszerzését finanszírozta. E hitelhez kapcsolódik a zárolt (óvadékolt) pénzeszköz, illetve a banki hitel biztosítéka még az Elitur Invest Zrt-ben lévő részesedés is (kizárólag óvadékolásról van szó, a részvényhez fűződő szavazati és osztalék jogot nem érinti a biztosítékba adás). A Deniro Zrt. részére 2021. év végén folyósították a hitelt, amely forint alapú.

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

A hitel állományának változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek
Nyitó	9 967	768
Tőketörlesztés	-	(771)
Kamatfizetés 2024. év	-	(269)
Átsorolás lejárat miatt	(793)	793
Év végi átértékelés	24	1
Záró	9 198	- 791

A banki hitelek mellett a társaság egyéb vállalkozótól kapott kölcsönrel is rendelkezik. Az Elitur Invest Zrt. korábbi anyavállalatától, a WING Zrt-től hosszú lejáratú kölcsönt kapott a 2019-es év folyamán. A kölcsön lejáratára 2026.12.31., a kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat 2 % -kal növelt értéke.

A kölcsön összege az üzleti év során felhalmozódott kamat összegével növekedett 2023.12.31-hez képest.

6.18 Céltartalékok

A céltartalékok az újonnan Csoportba kerülő leányvállalat, a NEO Property Services Zrt. könyveiben találhatók. Az alábbi táblázatban mutatjuk be a jogcímeket és változásokat a 2024.12.31-es állapotnak megfelelően.

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

A céltartalékok állománya az év során az alábbiak szerint változott:

Megnevezés	2023.12.31.	Képzés	Vissza-vezetés	2024.12.31.
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	587	107	(282)	412
Garanciális kötelezettségek	181	38	(26)	193
Végkielégítés	21	-	(21)	-
Peres ügyek	-	-	-	-
Összesen	789	145	(329)	605

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A céltartalékok várható rendezésére éven túl kerül sor.

6.19 Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Halasztott adó eszközök	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	1 361	1 508
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	1 361	1 508

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

A halasztott adó levezetése a következő:

A halasztott adó egyenlegek nettósításra kerültek, ahol azok egy adózási egységnél keletkeztek.

2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Immateriális eszközök	27	27	-
Vevőkapcsolatok értéke	10 557	-	10 557
Befektetési célú ingatlanok	7 056	2 108	4 948
Ingatlanok	756	1 117	(361)
Gépek, felszerelések, berendezések	83	83	-
Vevőkövetelések	13 571	13 775	(204)
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	2 503	2 503	-
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	1 612	1 612	-
Hosszú lejáratú banki hitelek	9 198	9 198	-
Rövid lejáratú hitelek	791	791	-
Céltartalék képzés és felhasználás/visszavezetés egyenlege	(184)	-	(184)
Szállítói tartozások	9 399	9 399	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	7 990	7 990	-
Nyereségadó kötelezettségek	12	12	-
Fejlesztési tartalék	-	-	-
	63 371	48 615	14 756
Levonható különbözet összesen			-
Adóköteles különbözet összesen			15 117
Halasztott adó követelés összesen			-
Halasztott adó kötelezettség összesen			1 361

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Összehasonlító adatok a halasztott adó levezetéséhez:

2023. december 31.	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Immateriális eszközök	26	26	-
Vevőkapcsolatok értéke	11 139	-	11 139
Befektetési célú ingatlanok	7 704	2 508	5 196
Ingatlanok	39	39	-
Gépek, felszerelések, berendezések	57	57	-
Goodwill	5 645	5 645	-
Vevőkövetelések	12 642	12 674	(32)
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	1 984	1 984	-
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	1 367	1 367	-
Hosszú lejáratú banki hitelek	9 967	9 967	-
Rövid lejáratú hitelek	768	768	-
Céltartalék képzés	458	-	458
Szállítói tartozások	7 830	7 830	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	7 454	7 454	-
Nyeréségadó kötelezettségek	141	141	-
Fejlesztési tartalék	-	-	-
	67 221	50 460	16 761
Levonható különbözet összesen			-
Adóköteles különbözet összesen			16 761
Halasztott adó követelés összesen			
Halasztott adó kötelezettség összesen			1 508

6.20 Akvizíció halasztott vételára

A 2021-ben végbement akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, emiatt 4 830 Mft hosszú lejáratú kötelezettsége állt fenn a Csoportnak az Eladóval szemben. 2024.12.31-én a törlesztések miatt 2 934 Mft fennálló hosszú lejáratú kötelezettsége áll fenn. A vételár diszkontált értéken került megjelenítésre.

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Nyitó egyenleg	4 014	4 529
Törlesztés	(1 080)	(515)
Összesen	2 934	4 014

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.21 Szállítói tartozások

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Szállítókkal szembeni tartozások	9 218	7 830
Összesen	9 218	7 830

A Csoport legnagyobb szállítói egyenlegei az üzleti év végével:

Partner neve	Egyenleg 2024.12.31-n
Art Expo Kft.	322
BAU-GÉP 2000 KFT.	321
CFS Group Kft.	201
DAMASZTOR Kft.	472
IL-GENERÁL '86 Építőipari Kft.	260
LABOR-TREND Kft.	249
Norisz-Ép Kft.	193
NYUGAT-ÉP HÚSZ Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	253
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	2 790
Összesen	5 061

A Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alaptól vásárolta a Csoport 2023.12.20-án a 1117 Budapest, Szerémi út 4.- Kaposvári utca 3-11. szám alatt található irodaház ½ arányú tulajdoni hányadát. A vételár 15%-a 2023. évben kifizetésre került. Az utolsó vételárrész kiegyenlítése ellenében új anyavállalati részvénnyek kerülnek kibocsátásra.

6.22 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Adóegyenlegek	1 441	1 297
Bérrel kapcsolatos tételek	604	507
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 238	4 548
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	15	43
Vevőtől kapott előleg	112	460
Kapott kaució	23	24
Kapott óvadék	2	2
NAV illeték	-	85
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	554	489
Egyéb tételek	1	-
Összesen	7 990	7 455

A kapott óvadék a NEO Property Services Zrt. -hez kapcsolódik.

A kapott kauciók Csoporton belüli megoszlása a következő:

Megnevezés	2024.12.31.
4 Stripe Zrt.	13
Deniro Zrt.	10
Összesen	23

6.23 Nyereségadó kötelezettség

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Társasági adó adónemből származó kötelezettség	9	106
Iparűzési adó adónemből származó kötelezettség	-	31
Innovációs járulék	3	4
Összesen	12	141

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.24 Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA

Tulajdonosi részarányok 2024. december 31-én részvénytípusok szerint:

Megnevezés	Részvények száma 2024.12.31.	Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény (HUF) 2024.12.31.
Törzsrészvény	33 355 200	1 327 408 552
Összesen	33 355 200	1 327 408 552

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
A Csoport részvényeseire jutó nettó eredmény	1 156	1 157
Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény fix osztalék levonása után	1 156	1 157
Törzsrészvényekre jutó éves eredmény	1 156	1 157
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 355 200	33 162 668
Egy részvényre jutó nettó eredmény (HUF-ban)	34,65	34,90
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	1 156	1 157
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 355 200	33 162 668
Hígított egy részvényre jutó nettó eredmény (HUF-ban)	34,65	34,90

EBITDA

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Adózás előtti eredmény	1 514	1 640
Értékcsökkenési leírás	1 290	1 066
Pénzügyi bevételek és ráfordítások eliminálása	612	345
EBITDA	3 416	3 051

6.25 Pénzügyi eszközök és kötelezettségekkel kapcsolatos általános közzétételek és a valós érték hierarchiája

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

A Csoport az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Vevőkövetelések	13 571	12 642
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-
Óvadékok, biztosítékok, kauciók	62	681
Zártolt pénzeszközök	486	665
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 612	1 367
Összesen	15 731	15 355
-		
Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Banki hitelek	9 989	10 735
Szállítói tartozások	9 399	7 830
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 245	975
Lízing kötelezettségek	998	298
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	363	337
Akvizíció halasztott vételára	2 934	4 014
Összesen	24 928	24 189

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Megnevezés	2024.12.31.			2023.12.31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
Pénzügyi eszközök						
Vevőkövetelések	-	-	13 571	-	-	12 642
Követelések egyéb vállalkozással szemben						-
Óvadékok, biztosítékok, kauciók	-	-	62	-	-	681
Zártolt pénzeszközök	486	-		665	-	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 612			1 367		
Összesen (eszközök)	2 098	-	13 633	2 032	-	13 323
Pénzügyi kötelezettségek						
Banki hitelek, lízingek	-	-	9 989	-	-	10 735
Szállítói tartozások	-	-	9 399	-	-	7 830
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	-	-	1 245	-	-	975
Lízing kötelezettségek			998			298
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			363			337
Akvízió halasztott vételára			2 934			4 014
Összesen (kötelezettségek)	-	-	24 928	-	-	24 189

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentum kivezetésére nem került sor (annak legfőbb visszafizetése történt), így ezzel kapcsolatban nem jelenik meg érték a nettó eredményben.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

7. Egyéb közzétételek a konszolidált beszámolóhoz

7.1 Előző időszaki átsorolások

A Csoport 2024-ben úgy határozott, hogy az építményadó-ráfordítás bemutatását az egyéb ráfordítások, nettó eredmény sor helyett a közvetlen ráfordítások között szerepelteti.

Az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében az előző időszaki adatokat is ennek megfelelően korrigálta. Az átsorolás következtében a 2023. december 31-re vonatkozó közvetlen ráfordítások korábban közzétett összege 14 millió forinttal emelkedett (34 587 MFt-ról 34 601 MFt-ra), míg az egyéb ráfordítások nettó sorának eredeti 469 MFt-os vesztesége 455 MFt-ra mérséklődött.

7.2 Működési szegmensek

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

A szegmenseket az alapján azonosította, hogy a menedzsment milyen bontásban kíséri figyelemmel a tevékenységet és azt is figyelembe vette, hogy az egyes szegmensek közel homogén tételeket tartalmazzanak.

A Csoport következő működési szegmenseket azonosította 2024. 12.31-én:

1. Ipari ingatlan szegmens
2. Lakóingatlan szegmens
3. Facility Management üzletág
4. ITS üzletág
5. GKI üzletág

A 3-5. szegmensek a komplex ingatlan üzemeltetési szolgáltatáshoz kapcsolódnak. A szolgáltatáshoz kapcsolódó szerződésállomány stabil és hosszú lejáratú.

A Facility Management ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységeket tartalmaz.

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

A FIT out üzletágon belül irodaházakhoz, különböző létesítményekhez kapcsolódó építések, felújítások tervezését és teljeskörű kivitelezését végzi. Az üzletág elnevezése Generál Kivitelezési Igazgatóság (GKI) változott.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2024.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	107	55	-	162
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	0	-	-
Továbbszámlázott költségek bevétele	5	1	-	6
Ingatlan üzemeltetés	(5)	-	23 164	23 159
Szegmens árbevétel	107	56	23 164	23 327
Közvetlen ráfordítások	(134)	(205)	(20 043)	(20 382)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(5)	(98)	(709)	(812)
Egyéb ráfordítások, nettó	1	(4)	110	107
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(50)	(386)	(29)	(465)
Adózás előtti szegmens eredmény	(81)	(637)	2 493	1 775

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	162
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	-	-	-
Ingatlan üzemeltetés	13 093	6 650	439	43 341
Szegmens árbevétel	13 093	6 650	439	43 509
Közvetlen ráfordítások	(11 433)	(7 504)	(834)	(40 153)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(402)	(204)	(19)	(1 437)
Egyéb ráfordítások, nettó	63	32	5	207
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(17)	(8)	(122)	(612)
Adózás előtti szegmens eredmény	1 304	(1 034)	(531)	1 514

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2024.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	107	56	23 164	23 327
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	107	56	23 164	23 327
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(81)	(637)	2 493	1 775

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	13 093	6 650	439	43 509
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	13 093	6 650	439	43 509
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	1 304	(1 034)	(531)	1 514

Árbevételek levezetése	2024.12.31.
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	43 070
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	439
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	2 044
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(531)
	1 514

Állami finanszírozású vevőkhöz kapcsolódó adatok	2024.12.31.	2023.12.31.
Bevétel	7	7
Közvetlen anyagjellegű költség	(5)	(5)
Eredmény	2	2

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Csoport összehasonlító adatai 2023.12.31-re:

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2023.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	116	7	-	123
Ingatlan eladásából származó bevétel	220	0	-	220
Továbbszámlázott költségek bevétele	5	1	-	6
Ingatlan üzemeltetés	(1)	-	19 209	19 208
Szegmens árbevétel	340	8	19 209	19 557
Közvetlen ráfordítások	(429)	(10)	(16 776)	(17 215)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(5)	(88)	(553)	(646)
Egyéb ráfordítások, nettó	(8)	(6)	(242)	(256)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(13)	(295)	30	(278)
Negatív goodwill	-	-	-	-
Adózás előtti szegmens eredmény	(115)	(391)	1 668	1 162

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	123
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	-	-	220
Ingatlan üzemeltetés	12 260	6 238	173	37 879
Szegmens árbevétel	12 260	6 238	173	38 229
Közvetlen ráfordítások	(10 664)	(6 038)	(670)	(34 587)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(354)	(179)	(8)	(1 187)
Egyéb ráfordítások, nettó	(154)	(79)	(3)	(492)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	19	9	(72)	(322)
Negatív goodwill	-	-	-	-
Adózás előtti szegmens eredmény	1 107	(49)	(580)	1 640

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2023.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	341	8	19 209	19 557
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	341	8	19 209	19 557
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(115)	(391)	1 668	1 162

Megnevezés	ITS üzletág	GKI üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	12 260	6 238	173	38 229
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	12 260	6 238	173	38 229
-	-	-	-	-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	1 107	(49)	(580)	1 640

Árbevételek levezetése	2023.12.31.
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	38 056
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	173
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	2 219
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(579)
	1 640

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

7.3 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

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

Megnevezés	Igazgatótanács	Auditbizottság	Összesen
Bérek	7	-	7
Juttatások	3	-	3
Összesen	10	-	10

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj kerültek elszámolásra.

7.4 Leányvállalatok által fizetett osztalék

A NEO Property Services Zrt. a 2024-es év folyamán 2 105 Mft osztalékot fizetett tulajdonosainak, ebből 677 Mft-ot az AKKO Invest Nyrt-nek és 1 428 Mft-ot az Elitur Invest Zrt-nek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokban ezek az osztalékok kiszűrésre kerültek.

7.4 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

A Csoport a rá bízott vagyon kezelése során úgy jár el, hogy a tulajdonosok számára biztosított legyen az értékmaximalizálás. Ennek során a következő szempontokat követi:

- törekszik arra, hogy a Csoport folyamatos működése minden körülmények között biztosított legyen;
- optimális tőke-hitel arány kialakítására törekszik akként, hogy tőke költséget megfelelő szinten tartsa.

A Csoportnak tőkeszerkezete az iparági átlagnak megfelel, számszerűen meghatározott tőke-hitel arányt – mint célt – a Csoport nem tűzött ki. A Csoportra vonatkozó jogszabályban meghatározott minimális jegyzett tőke elvárása 20 000 eFt Speciális szabályozás nem vonatkozik a tőkéjének kezelésére.

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

Piaci kockázat

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport aktuális kockázatának a kamatkockázatot azonosította.

Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre:

Megnevezés	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	1 514	1 414	1 014	515
Kamatráfordítás	388	488	887	1 387
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	9 989	9 989	9 989	9 989
Banki hitelek	9 989	9 989	9 989	9 989
Átlagos kamat	3,88%	4,88%	8,88%	13,88%
Kamatváltozás		25,74%	128,72%	257,45%
Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre		-6,60%	-33,00%	-66,00%

A fentiek alapján:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása – 6,60 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása – 33,00 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása – 66,00 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Kamatbevétel változásának hatása az eredményre:

Megnevezés	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	1 514	1 612	1 692	1 853
Kamatbevétel	41	57	138	299
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	1 612	1 612	1 612	1 612
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 612	1 612	1 612	1 612
Átlagos kamat	2,543%	3,543%	8,543%	18,543%
Kamatváltozás		39,32%	235,90%	629,06%
Eredmény változás		6,48%	11,81%	22,46%
Elaszticitás		16,49%	5,01%	3,57%

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 6,48 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 11,81 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 22,46 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Hitelezési kockázat

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

A hitelezési kockázatelemzés a következő pozíciókat mutatja:

2024. december 31.	2024.12.31.	2023.12.31.
Le nem járt vevőkövetelések	12 471	11 656
<30 nap	701	617
31-60 nap	148	212
61-90 nap	122	39
91 <	332	118
Összesen	13 775	12 642

A vevő kintlévőségek nőttek 2023. évhez képest.

A vevőkövetelésre elszámolt várható hitelezési veszteség 204MFt volt 2024. évben, 2023. évben nem érte el az 1M Ft-ot. A különbség a hitelezési veszteség számítására vonatkozó számviteli politika változásából adódik.

Speciális hitelezési kockázat kezelésre vonatkozó gyakorlat nincs, a cég a folyamatos nyomonkövetés során egyedileg kezeli a hitelezési kockázattal kapcsolatos eseteket.

Likviditási kockázat

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2024. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 612	-	-	-	1 612
Zártolt pénzeszközök	-	-	-	486	486
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	2 503	-	-	2 503
Vevőkövetelések	-	13 571	-	-	13 571
Nyereségadó követelés	-	-	-	-	-
Immateriális eszközök	-	-	-	10 584	10 584
Goodwill	-	-	-	5 645	5 645
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	7 056	7 056
Ingatlanok	-	-	-	756	756
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	-	83	83
Használati jogi eszközök	-	-	-	948	948
Pénzügyi követelések	1 612	16 074	-	25 559	43 244
2024. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	8 002	-	-	8 002
Szállítói tartozások	-	9 399	-	-	9 399
Halasztott adó	-	0	1 361	-	1 361
Céltartalékok	-	605	-	-	605
Banki hitelek	-	791	3 344	5 854	9 989
Hosszú lejáratú kölcsön	-	-	363	-	363
Lízing kötelezettségek	-	393	605	-	998
Akvízió halasztott vételára	-	-	-	2 934	2 934
Saját tőke	-	-	-	9 593	9 593
Pénzügyi kötelezettségek	-	19 190	5 673	18 381	43 244
Halmazott pozíció	1 612	(1 504)	(7 177)	0	0

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2023. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 367	-	-	-	1 367
Zártolt pénzeszközök	-	-	-	665	665
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	1 984	-	-	1 984
Vevőkövetelések	-	12 642	-	-	12 642
Nyereségadó követelés	-	-	-	-	-
Immateriális eszközök	-	-	-	11 165	11 165
Goodwill	-	-	-	5 645	5 645
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	7 704	7 704
Ingatlanok	-	-	-	39	39
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	-	56	56
Használati jogi eszközök	-	-	-	282	282
Pénzügyi követelések	1 367	14 626	-	25 556	41 549
2023. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	7 595	-	-	7 595
Szállítói tartozások	-	7 830	-	-	7 830
Halasztott adó	-	-	1 508	-	1 508
Céltartalékok	-	789	-	-	789
Banki hitelek	-	768	3 284	6 683	10 735
Hosszú lejáratú kölcsön	-	-	337	-	337
Lízing kötelezettségek	-	119	179	-	298
Akvizíció halasztott vételára	-	-	-	4 014	4 014
Saját tőke	-	-	-	8 442	8 442
Pénzügyi kötelezettségek	-	17 101	5 309	19 138	41 549
Halmazott pozíció	1 367	(1 108)	(6 417)	-	-

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos közzétételek

A menedzsment folyamatosan elemzi az orosz-ukrán háború által kialakult gazdasági és piaci környezet változásainak a Csoport üzleti tevékenységére gyakorolt lehetséges hatásait.

Az eddigi elemzések alapján a háború közvetlenül továbbra sem gyakorolt jelentős hatást a Csoport pénzügyi stabilitására és működésére.

Ugyanakkor közvetett hatások, mint például a nyersanyagárak ingadozása, az energiaárak emelkedése és az inflációs nyomás a magyarországi befektetési célú ingatlanpiacon óvatosságra intik a potenciális befektetőket és bérelőket.

A menedzsment a jövőben is figyelemmel kíséri a geopolitikai fejleményeket, és ezek hatásait beépíti az üzleti tervezési folyamatokba.

7.5 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

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

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

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

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

7.6 Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék

Az anyavállalat igazgatótanácsa a 2024. üzleti év beszámolójának elfogadásával egyidejűleg osztalék fizetését nem javasolja.

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

- 2025.01.30-ig egy leányvállalatában az ALQ SAS tulajdonában álló két Center Bay-i gépkocsi beálló összesen 77.000 EUR-os eladási áron értékesítésre került.
- 2025.02.10-én a NEO Property Services Zrt. 257 lakásos lakópark generálkivitelezésével kapcsolatos tendert nyert.
- NEO Property Services Zrt. 2025.03.24-én osztalékfizetésről határozott a Csoporttagok részére.
 - Elitur Invest Zrt-nek járó osztalék összege: 1.558.703.000 Ft
 - AKKO Invest Nyrt-nek járó osztalék összege: 804.088.000 Ft

Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján Társaságunknál kötelező a beszámoló könyvvizsgáló által történő auditálása. 2024. évben a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutatási Kft. látta el (1092 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.; adószáma: 10491252-2-43; kamarai regisztrációs sz.: 001724).

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A könyvvizsgálat éves díja a számviteli törvény alapján az Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások kapcsán: 2 120 eFt + áfa. A könyvvizsgáló 2.700 eFt, - Ft + ÁFA összegért elvégzi a Társaság 2024. évi Fenntarthatósági Jelentésének auditálását is. A könyvvizsgáló a jog szerinti könyvvizsgálatokon kívüli tevékenységet nem végez a Csoportnál.

Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek

Az egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásokat Réti Hajnalka állította össze, aki regisztrált IFRS mérlegképes könyvelő (regisztrációs száma: 202580). A mérlegképes könyvelő a CVA ClearVision Accounting Kft. megbízottjaként végezte feladatát

7.7 Nyilatkozatok

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

7.8 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az AKKO Invest Nyrt. 2025.április 9-i Igazgatótanácsi és Audit Bizottsági döntésével közzétételre engedélyezte a Csoport 2024. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2025.április 9.

AKKO Invest Nyrt. képviselőjében:

.....
Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke

.....
Horváth Imre Attila
igazgatótanács elnök-helyettese

Egyedi pénzügyi kimutatások

AKKO INVEST

Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról

a 2024. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Egyedi átfogó eredménykimutatás a 2024. december 31-én végződő 365 napra

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Kiegészítő megjegyzések	2024.01.01. - 2024.12.31.	2023.01.01. - 2023.12.31.
Árbevétel	(1)	53	3
Közvetlen ráfordítások	(2)	(187)	(5)
Bruttó eredmény		(134)	(2)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(73)	(64)
Egyéb ráfordítások, nettó	(4)	-	-
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5)	(135)	(126)
Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény	(6)	-	-
Adózás előtti eredmény		(342)	(192)
Jövedelemadó ráfordítás	(7)	8	(8)
Nettó eredmény		(334)	(200)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		-	-
Teljes átfogó eredmény		(334)	(200)
EBITDA		362	368

Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A zárójeles hivatkozások az egyedi pénzügyi kimutatások 3. fejezetére utalnak.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Egyedi mérleg
2024. december 31. napjára

ESZKÖZÖK	Kiegészítő megjegyzések	2024.12.31.	2023.12.31.
Befektetett eszközök		24 171	24 432
Befektetési célú ingatlanok	(4.1)	3 280	3 434
Tartós befektetések leányvállalatban	(4.2)	20 891	20 998
Forgóeszközök		2 755	2 756
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(4.3)	42	45
Követelések leányvállalattal szemben	(4.4)	2 220	2 037
Zártolt pénzeszközök	(4.5)	486	665
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(4.6)	7	9
Eszközök összesen		26 926	27 188

SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK		2024.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke		5 452	5 786
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25 Ft/db)	(4.7)	834	834
Árszió	(4.8)	5 480	5 480
Eredménytartalék	(4.9)	(862)	(528)
Hosszú lejáratú kötelezettségek		10 052	12 177
Hosszú lejáratú banki hitelek	(4.11)	8 700	9 435
Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók	(4.12)	271	282
Akvizíció halasztott vételára	(4.13)	1 081	2 460
Rövid lejáratú kötelezettségek		11 422	9 225
Rövid lejáratú hitelek	(4.11)	734	714
Szállítók	(4.16)	2 974	2 785
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(4.14)	613	577
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	(4.13)	5 243	3 593
Akvizíció halasztott vételára - rövid lejáratú rész	(4.13)	1 853	1 554
Nyereségadó kötelezettségek	(4.15)	5	2
Saját tőke és kötelezettségek		26 926	27 188

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A zárójeles hivatkozások az egyedi pénzügyi kimutatások 4. fejezetére utalnak.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Egyedi cash flow-kimutatás
a 2024. december 31-én végződő 365 napra**

	Kiegészítő megjegyzések	2024.01.01. - 2024.12.31.	2023.01.01. - 2023.12.31.
Adózás előtti eredmény		(342)	(192)
Kamatráfordítás, nettó	(3.4)	613	614
<i>Pénzmozgással nem járó tételek:</i>			
Értékcsökkenés	(3.2-3.3)	166	9
Elszámolt értékvesztés	(3.4)	107	47
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(3.4)	139	44
Kamat bevétel	(3.4)	(75)	(63)
Eredmény terhére elszámolt hitelezési veszteség	(3.4)	1	1
<i>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</i>		338	38
Forgóeszközök között nyilvántartott nettó állományváltozása		3	(11)
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása		7	2 872
Zárt pénzeszközök változása	(4.5)	179	(180)
<i>Összes nettó forgótőke változás</i>		189	2 681
Fizetett kamatok		(252)	(269)
Fizetett nyereségadó		1	-
Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow		547	2 872
Adott kölcsön - folyósítás/+visszafizetés	(4.13)	(62)	(109)
Tárgyi eszköz beszerzések	(4.1)	(12)	(3 358)
Részesedések megszerzése		-	(2)
Részesedések vételárának törlesztése	(4.13)	(1 080)	(515)
Pénzügyileg rendezett kamatok		31	63
Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow		(1 123)	(3 921)
Kapott kölcsön +folyósítás/-visszafizetés	(4.12;4.14)	1 289	1 753
Hitel visszafizetés	(4.11)	(715)	(699)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow		574	1 054
Pénzeszközökre elszámolt hitelezési veszteség		-	-
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása		-	-
Pénzeszközök változása		(2)	5
Pénzeszközök az év elején	(4.6)	9	4
Pénzeszközök az év végén	(4.6)	7	9

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Egyedi saját tőke változás kimutatás
a 2024. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény ázsio	Eredménytartalék	Saját részvények	Összesen
Megjegyzések	(4.7)	(4.8)	(4.9)	(4.10)	
2022.12.31.	834	5 480	(328)	(380)	5 606
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	(200)	-	(200)
Saját részvény tranzakciók (üzletrész vásárlás saját részvény ellenében) - 2023.03.16	-	-	-	380	380
2023.12.31.	834	5 480	(528)	-	5 786
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	(334)	-	(334)
2024.12.31.	834	5 480	(862)	-	5 452

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

I. Az AKKO Invest Nyrt. bemutatása



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

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

Az AKKO Invest Nyrt. Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.

A Társaság jegyzett tőkéje 834 MHUF, amely 2024.12.31-én 33.355.200 darab törzsrészvényből áll. A részvények névértéke 25 Ft/db.

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele:

Név	2024.12.31.		2023.12.31.	
	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %
Közkézhányad	381	45,69%	346	41,54%
Chantili Invest Zrt.	-	-	118	14,12%
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	276	33,10%	251	30,10%
B + N Referencia Zrt.	119	14,24%	119	14,24%
DAYTON-Invest Kft.	58	6,97%	-	-
Részvénytársaság	834	100%	834	100%

A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2024. december 31-én:

Összesen	Kibocsátott darabszám	Szavazati jogra jogosító részvények darabszáma	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog	Saját részvények száma
Törzs	33 355 200	33 355 200	1	33 355 200	0
Összesen	33 355 200	33 355 200	N/A	33 355 200	0

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

A Társaság leányvállalatai:

Társaság	Cím	Főtevékenység
AKKO Invest Nyrt.	1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.	Vagyonkezelés
VÁR-Logisztika Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
MOON Facility Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
A PLUS INVEST Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
4 Stripe Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
ALQ SAS	06600 Antibes, 18 Avenue Louis Gallet, France	Ingatlan fejlesztés (szálloda)
Deniro Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A	Vagyonkezelés (Holding)
Elitur Invest Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A	Vagyonkezelés (Holding)
NEO Property Services Zrt.	1117 Budapest, Szerémi út 4.	Építmény üzemeltetés

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

1.1 A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása

Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

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

A pénzügyi kimutatások tartalma

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

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

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

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Az egyedi beszámoló elkészítéséhez kapcsolódó számviteli politikák

A pénzügyi kimutatások prezentálása

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

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

A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések

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

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

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

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

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

Az eredménykimutathoz kapcsolódó számviteli politikák

Árbevételek

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

1. A Standard alapján egy szerződés akkor jön létre, ha az alábbi feltételek teljesülnek:

- A felek elfogadták a szerződést és elkötelezettek annak teljesítésére;
- A felek jogai annak alapján egyértelműen meghatározhatóak;

Beazonosíthatók a fizetési feltételek;

- A szerződésnek gazdasági haszna van;
- Valószínűsíthető, hogy az eladó megkapja az átadott áru/teljesített szolgáltatás ellenértékét akár úgy is, hogy jogi eszközöket alkalmaz annak beszedésére.
- Szerződésmódosítás esetében vizsgálendő hogyan változott annak tartalma, mert elképzelhető olyan eset, hogy a módosítást önálló, külön szerződésként kell értelmezni

2. Teljesítési kötelek azonosítása: A Társaságnak szerződéskötéskor értékelnie kell a vevői szerződésben ígért árukat vagy szolgáltatásokat, és teljesítési kötelemként kell azonosítania minden egyes, vevőnek való átadásra vonatkozó ígéretet, amelynek tárgya vagy

a) különálló áru vagy szolgáltatás (áru- vagy szolgáltatáscsomag); vagy

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

3. Az ügyleti ár meghatározása: Az ügyleti ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Társaság az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez, ide nem értve a harmadik felek nevében beszedett összegeket (például egyes forgalmi adókat). A vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is.

4. Az ügylet árának hozzárendelése az egyedi kötelekhez: Az eladónak meg kell osztania az ügylet árát az egyes kötelek között. Amennyiben az egyes kötelekhez egyedi árak nem rendelhetők, a megosztáshoz becslést kell alkalmazni, a Standard által elfogadott módszerek szerint.

5. Az árbevétel elszámolása: Az árbevételt akkor lehet elszámolni, amikor a megvásárolt eszköz vagy szolgáltatás feletti kontroll átszáll az eladótól a vevőre. Ez történhet egy meghatározott időtartam alatt vagy egy konkrét időpontban. A kontroll átszállása akkor történik meg, ha annak révén a vevő képes irányítani az eszköz használatát és jogosult az eszközből származó hasznok szedésére.

A Társaság a vevői szerződéseit egyedileg értékeli és vizsgálja, a létrejött szerződésekre a Standard szerinti 5 lépcsős modellt alkalmazza.

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

Működéshez kapcsolódó ráfordítások

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

- közvetlen ráfordítások: azok a ráfordítások, amelyek az árbevétellel közvetlen kapcsolatban állnak, azzal, hogy ha egy tételt nettó módon kell elszámolni (pl. ingatlan értékesítés nyeresége), akkor az nem a ráfordításokat érinti, hanem a bevételt fogja csökkenteni.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

- adminisztratív ráfordítások: ide tartoznak azok a tételek, amelyek a társaság működését hivatottak biztosítani, de közvetlen összefüggésbe az árbevétellel nem hozhatóak (pl. számviteli szolgáltatási díjak, biztosítás stb.)
- értékesítési ráfordítások: azok a ráfordítások, amelyek a megjelenés, reklám és PR tevékenységgel kapcsolatosak.

Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

Pénzügyi bevételek és ráfordítások

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

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

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

A pénzügyi eredményt az eredménykimutatásban nettósítva állítja be a Társaság.

Jövedelemadó ráfordítás

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

Egyéb átfogó eredmény

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Befektetési célú ingatlanok

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

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

A bekerülési értéke az ingatlanoknak a következő elemekből áll össze:

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

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

A költségmodellel értékelt befektetési célú ingatlanokra a társaság értékcsökkenési leírást számol el, 20 éves hasznos élettartamot feltételezve, figyelembe véve az ilyen típusú ingatlanokat.

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

Amennyiben egy ingatlan kevesebb mint elhanyagolható mértékben kombinált használatú (vagyis egy részt a Társaság is használ saját céljaira, illetve van befektetési célú ingatlannak minősülő része is), akkor az ingatlant meg kell osztani és az egyes részeket külön-külön kell prezentálni. Hacsak nincs jobb megoldás, a hasznos terület alapján kell a megosztást végrehajtani. Az egyedi pénzügyi kimutatásokban a Csoporton belül másnak bérbeadott ingatlanokat továbbra is befektetési célú ingatlannak kell tekinteni.

Gépek, felszerelések, berendezések

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

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

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

Amennyiben az eszköz jelentős értékű, úgy vizsgálni kell, hogy az adott eszköz komponensekre bontható-e. A komponenseket külön kell az értékcsökkenés szempontjából megítélni.

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

Eszközök jellemző hasznos élettartalma:

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

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

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

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

Immateriális eszközök

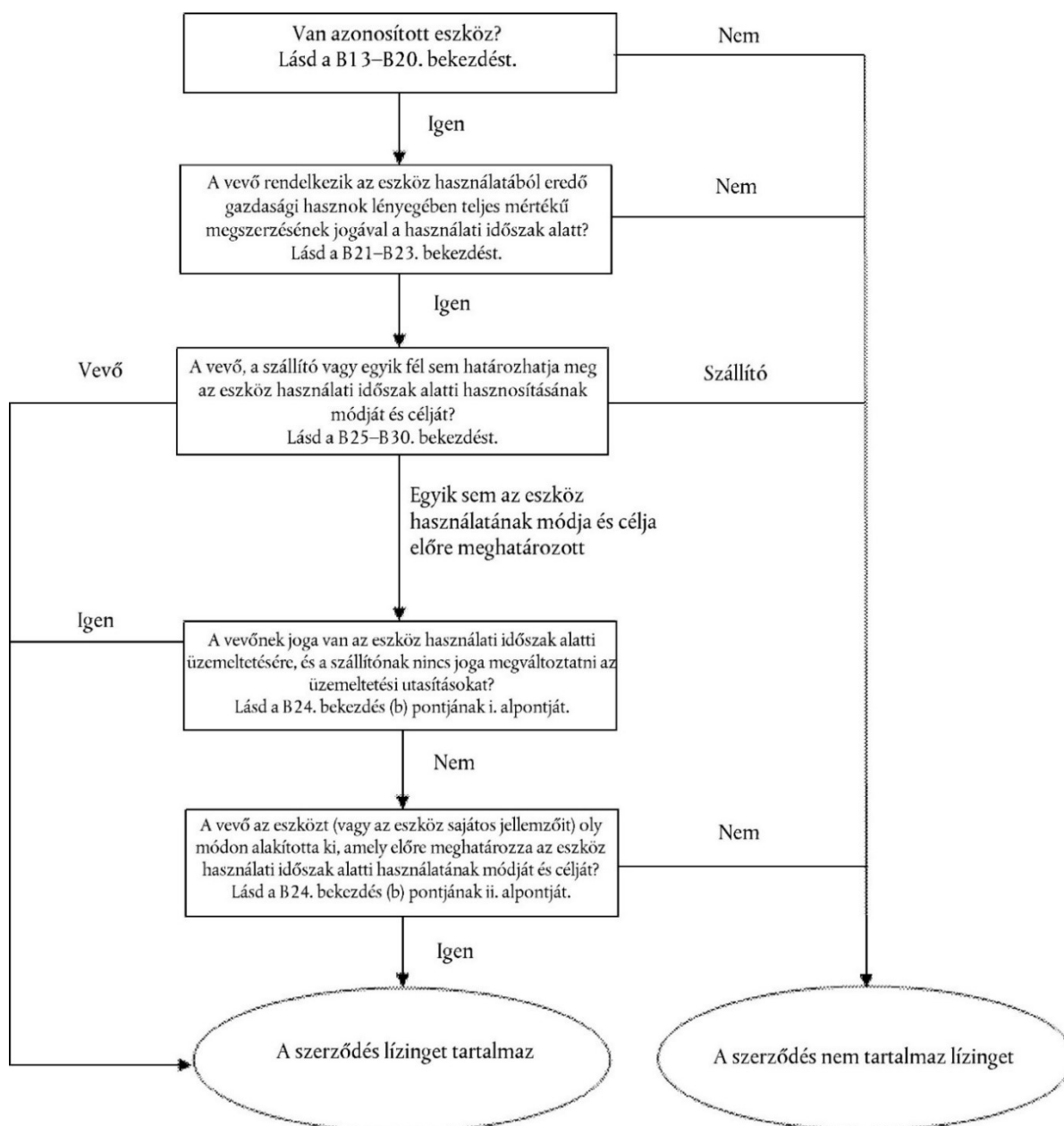
Az immateriális eszközöket a bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartjuk nyilván. A várható élettartam során értékcsökkenést számolunk el a lineáris leírási módszer szerint.

Lízingek

Lízing azonosítása

Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekkor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszédni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszköz (pl. személyes használatra átadott cégautó).

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



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

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

Megjelenítés a lízingbe vevőnél

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

Megjelenítési kivételek

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Használatijog-eszköz értékelése

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

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

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

Megjelenítés a lízingbe adónál

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

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

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

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

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

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

Értékesítési céllal tartott eszközök és megszűnő tevékenységek

Értékesítésre tartott eszközök közé kell sorolni azokat a befektetett eszközöket, amelyek értéke már nem folyamatos használat, hanem egy közeli értékesítési tranzakció keretében térül majd meg. Értékesítési céllal tartottak azok az úgynevezett elidegenítési csoportok is, amelyek olyan eszközöket és hozzájuk szorosan kapcsolódó kötelezettségeket tartalmaznak, amelyekről a későbbiekben egy tranzakció keretében válnak meg várhatóan (pl. egy értékesítésre szánt leányvállalat).

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

Megszűnt tevékenységek:

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

Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

Készletek

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

A Társaság jelenleg nem rendelkezik e kategóriába sorolt készletekkel.

Leányvállalati befektetések

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

Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

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

Besorolás

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

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

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek, de tartásuk célja a szerződéses cash flow-k és az instrumentumok értékesítése az FVTOCI kategóriába kerül. Ekkor az instrumentum valós értéken kerül a könyvekbe, a valós érték miatti különbözet pedig az egyéb átfogó eredményt érinti, amely a saját tőke elkülönített tartalékában halmozódik. Az

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

adósságinstrumentumhoz tartozó kamat, várható értékvesztés, értékesítés eredménye a nettó eredményt érinti. A felhalmozott átértékelést az instrumentum kivezetésekor vissza kell forgatni a nettó eredménybe. Ilyen eszközökkel nem rendelkezik a Társaság.

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

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

Megjelenítés

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

Kivezetés

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

Értékelés

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

Valós értéken történő értékelés

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

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

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

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

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

Amortizált bekerülési érték mérése

A pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti kimutatásakor meghatározott értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve vagy csökkentve az eredeti érték és a lejáratkori érték közötti különbséget effektív kamatláb módszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve a pénzügyi eszközök értékvesztése vagy behajthatatlansága miatti leírással.

Az effektív kamatláb az a ráta, amely pontosan diszkontálja a becsült jövőbeni készpénz-kifizetéseket vagy -bevételeket a pénzügyi instrumentum várható élettartama során, vagy – adott esetben – egy rövidebb időtartamra a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére. Az

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

effektív kamatláb számításakor a Társaság a pénzügyi eszköz összes szerződéses feltételének figyelembevételével becsüli a cash-flow-t, de nem veszi figyelembe a jövőbeni hitelvesztéseket.

Pénzügyi eszközök értékvesztése (várható értékvesztés)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazta a Társaság 2023.12.31-ig:

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

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazza a Csoport 2024. évtől:

Késés	ECL %
Le nem járt	1%
Kevesebb, mint 30 nap	3%
31 – 90 nap között	5%
91-180 nap között	7,5%
180-365 nap között	25%
1-2 éve lejárt	70%
Több, mint 2 éve lejárt	100% vagy egyedileg

Amennyiben az ECL nagysága csökken, a csökkenést az eredmény javára kell elszámolni, a megfelelő ráfordítás csökkentésével.

Vevőkövetelések

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

Követelések leányvállalatokkal szemben

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

Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

Ezek a követelések a többi követelés közé nem tartozó fizetési igényeket tartalmazza. Az értékelésük a vevőkövetelésekével egyezik meg. Ezen a mérlegpozíción jelennek meg az aktív időbeli elhatárolások.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Zárolt pénzeszközök

A Társaság a hitel fedezetét jelentő zárolt pénzeszközöket elkülönítve mutatja ki és nem sorolja a pénzeszközök vagy egyenértékesei közé, azonban azokat ugyanúgy értékeli, mint a pénzeszközöket.

Pénzeszközök és egyenértékeseik

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

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

Jegyzett tőke

A jegyzett tőke tartalmazza a Társaság által kibocsátott részvények névértékének összegét.

Árszó

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

Eredménytartalék

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

Osztalékok

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

Saját részvények

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

Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Jövedelemadó tartozás és követelés, halasztott adó tartozás és eszköz

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

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

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

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

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

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

A cash-flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

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

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

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

Számviteli becslések felülvizsgálatát indikálhatják:

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

3. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

3.1 Árbevétel

Az árbevétel a következő elemekből tevődik össze:

Megnevezés	2024. december 31- én végződő üzleti évre	2023. december 31- én végződő üzleti évre
Ingtatlan bérbeadásából származó bevétel	53	3
Összesen	53	3

2023. év folyamán megvásárolt Budapest, Szerémi úti irodaház bérbeadásából ért el árbevételt a Társaság. Az ingatlan bérelőinek egyike a cég leányvállalata.

3.2 Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások

Megnevezés	2024. december 31- én végződő üzleti évre	2023. december 31- én végződő üzleti évre
Értékcsökkenés	(166)	(5)
Építményadó	(20)	
Egyéb anyag költségek	(1)	-
Összesen	(187)	(5)

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

3.3 Adminisztratív és értékesítési ráfordítások

Megnevezés	2024. december 31- én végződő üzleti évre	2023. december 31- én végződő üzleti évre
Bérleti díjak	(5)	(3)
Egyéb költségek	-	(1)
Értékcsökkenés	-	(4)
Fordítási díjak	(1)	(1)
Informatikai szolgáltatások	(1)	(3)
Könyvviteli szolgáltatások díja	(15)	(13)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(6)	(8)
Személyi jellegű ráfordítások	(33)	(25)
Tanácsadási és elemzési díjak	(7)	(3)
Ügyvédi, jogi költség	(5)	(3)
Összesen	(73)	(64)

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

A Társaság létszáma 2023-ban nem változott, a személyi jellegű kiadások emelkedése a bérek 2024-as növeléséből adódik.

A Társaságnak 2023. évben és 2024. évben sem merültek fel egyéb ráfordításai.

3.4 Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2024. december 31- én végződő üzleti évre	2023. december 31- én végződő üzleti évre
Kapott kamatok banktól	30	16
Banknak fizetett kamatok	(252)	(268)
Fizetett kamatok	(30)	-
Részesedések értékvesztése	(107)	(47)
Év közben realizált árfolyam különbözete	4	-
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése (nem realizált árfolyam különbözet)	(139)	(44)
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	44	47
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatok	(361)	(346)
Osztalék bevétel	677	515
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás nyeresége	-	2
ECL pénzügyi eszközök értékvesztése	(1)	(1)
Összesen (előjelhelyes)	135	(126)

3.5 Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2024. december 31-én végződő üzleti évre	2023. december 31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(1)	(1)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	10	(7)
Helyi iparűzési adó	(1)	-
Összesen (előjelhelyes)	8	(8)

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

A Társaság az innovációs járulékot a jövedelemadó ráfordítások között számolja el, azonban annak összege nem haladja meg az 1 millió forintot.

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

A számviteli eredményből a következő módon vezethető le az adórátfordítás:

Megnevezés	2024.12.31	2023.12.31
Adózási eredmény	(342)	(192)
Adókorrekciók hatása társasági adóra*	(562)	(200)
Elméleti adó (9%-kal)	(62)	(35)
Jövedelem-nyereség minimum társasági adóban	17	12
Tényleges társasági adó	2	1
Helyi iparűzési adó	-	-
Halasztott adó	(10)	7
Eredménykimutatásban szereplő adó	(8)	8

*Az adóalap korrekciók közötti lényeges elemek:

- számviteli és adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenések közötti különbözet
- kapott osztalék miatti adóalap csökkentő tétel

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

4. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

4.1 Befektetési célú ingatlanok

Bruttó érték	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2023.12.31-én	3 457
Bérlemény kialakítás	12
Értékesítés	-
Egyenleg 2024.12.31-én	3 469

Értékcsökkenés	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2023.12.31-én	(23)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(166)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	-
Egyenleg 2024.12.31-én	(189)

Nettó érték	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2023.12.31-én	3 434
Egyenleg 2024.12.31-én	3 280

A Társaság tulajdonában lévő ingatlanok az IAS 40 Standard alapján befektetési célúnak minősülnek és a bekerülési érték modell alapján értékeltek. Az ingatlanokat a Társaság hosszabb távon saját célokra nem kívánta használni.

A Társaság tulajdonában álló ingatlanok és azok valós értéke a menedzsment becslése szerint:

1. 1133 Budapest, Kárpát utca 50. valós érték: 90 M Ft
2. 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. valós érték: 6.600 M Ft (tulajdonjog 50%)

Az ingatlanok valós értéke az ingatlanbecslő szakértő véleménye alapján az év végén 6.690 M Ft.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.2 Tartós befektetések leányvállalatokban

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

Megnevezés	2024. december 31-én végződő üzleti évre	2023. december 31-én végződő üzleti évre
VÁR-Logisztika Zrt.	168	215
MOON Facility Zrt.	280	280
A PLUS Invest Zrt.	329	329
4 Stripe Zrt.	743	850
ALQ SAS	730	730
Elitur Invest Zrt.	14 000	14 000
NEO Property Services Zrt.	4 500	4 500
Deniro Zrt.	141	94
Összesen	20 891	20 998

A bekerülési értékről a következő táblázat ad tájékoztatást:

Megnevezés	Bekerülési érték	Elszámolt értékvesztés	Könyv szerinti érték
VÁR-Logisztika Zrt.	597	(429)	168
MOON Facility Zrt.	280	-	280
A PLUS Invest Zrt.	329	-	329
4 Stripe Zrt.	850	(107)	743
ALQ SAS	730	-	730
Elitur Invest Zrt.	14 000	-	14 000
NEO Property Services Zrt.	4 500	-	4 500
Deniro Zrt.	141	-	141
Összesen	21 427	(536)	20 891

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

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

A Vár-Logisztika Zrt-ben lévő befektetésére korábban értékvesztést kellett elszámolni, mert a mögöttes nettó eszközök valós értéke év végén nem érte el a részvény árfolyamból kialakuló vételár értékét. A nettó eszközértéket a Zrt. jövedelemtermelő képességéből vezette le a Társaság. Az értékvesztés abból adódott, hogy a vételárként átadott részvények valós értéke a piacon – viszonylag hirtelen – megnövekedett, így vételár a tervezetet jelentősen meghaladta. (E folyamatot a Társaság nem tudta befolyásolni. A tervezett részvényárfolyam mellett az értékvesztés elszámolására nem került volna sor.) Az értékvesztést a Társaság az eredmény terhére számolta el.

A Vár-Logisztika Zrt-ben lévő befektetésre 2024. évben további 47 MFt értékvesztést kellett elszámolni. A 4Stripe Zrt. -ben lévő befektetésére az értékvesztés 107 MFt értékben került megállapításra az időszak végére. Mindkét értékvesztés elszámolását a várható megtérülési érték csökkenése indokolta.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

A befektetések értékvesztése az eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek ráfordításai között került bemutatásra.

Az Elitur Invest Zrt. részesedés teljes egészére óvadékot alapított a Társaság, biztosítva ezzel az OTP-től felvett – NEO Property Services Zrt. – megszerzését finanszírozó hitelt. Az óvadékolás a szavazati jogot és az osztalékhoz való jogot nem korlátozza.

2024.03.27-én a NEO Property Services Zrt. osztalék kifizetéséről határozott. 4/2024. (2024.03.27.) számú határozatában 677.483.000 Ft osztalék kifizetéséről döntött az AKKO Invest Nyrt. részére. Az osztalék a tárgyévben kifizetésre került, amelyet a pénzügyi műveletek eredményeként jelenített meg a Társaság.

4.3 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	37	42
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	5	3
Összesen	42	45

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

4.4 Követelések leányvállalattal szemben

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

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

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
MOON Facility Zrt.	272	247
A PLUS INVEST Zrt.	211	199
4 Stripe Zrt.	311	279
ALQ SAS	1 195	1 081
Deniro Zrt.	241	240
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(10)	(9)
Összesen	2 220	2 037

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

A 2024. év folyamán 3 millió forint tőketörlesztés és 65 millió forint tőketartalás történt. Ezen felül 1 millió forint várható hitelezési veszteség került elszámolásra. Az elszámolt kamatkötelezettség 44 millió forinttal, míg a devizás év végi ártértékelés 78 millió forinttal növelte a követelések összegét

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.5 Zártolt pénzeszközök

Az anyavállalat pénzszámláján – óvadékként – megjelenik 485 MFt pénzeszköz (tavaly: 485 MFt). Ez a pénzeszköz nem használható fel, 485 MFt kizárólag az OTP-től felvett, a NEO Property Services Zrt. megszerzését finanszírozó hitel fedezetét képezi.

Zártolt pénzeszközök soron további 1 MFt összegű lekötött betét szerepel.

4.6 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Bankszámlák	7	9
Összesen	7	9

A pénzeszköz egyenértékesekkel a Társaság nem rendelkezik. A bankszámlákra kapott kamat mértéke 0-1% közötti. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos. A pénzeszközökre elszámolt ECL nem éri el az 1 MFt-ot.

4.7 Jegyzett tőke

A jegyzett tőke a Társaság forgalomban lévő részvényeinek névértékét tartalmazza.

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

A jegyzett tőke 2024.12.31-én 833 880 000 Ft volt.

A Társaság forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	834	834
Összesen	834	834

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

A Társaság forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2024. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db	2023. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
Összesen	33 355 200	33 355 200

A forgalomban lévő törzsrészvények, valamint a birtokolt saját részvények névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Részvények névértéke összesen	834	834
Ebből saját részvény (névértéken)	-	-

4.8 Ázsio

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

4.9 Eredménytartalék

2024.12.31-én -573 MFt volt az eredménytartalék összege (halmozott veszteség).

4.10 Saját részvények

A saját részvények darabszáma és névértéke a következők szerint alakul:

Megnevezés	2024. december 31. (db)	2023. december 31. (db)
Nyitó érték	-	936 988
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás	-	(344 746)
Követelés engedményezés ellenében adott saját részvény	-	(592 242)
Részvények alakulása (db)	-	-

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Nyitó érték	-	23
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás	-	(8)
Követelés engedményezés ellenében adott saját részvény	-	(15)

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Saját részvény alakulása névértéken 25 Ft/db
(előjelhelyesen)

-

-

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

4.11 Banki hitelek

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

E hitelhez kapcsolódik a zárt (óvadékolt) pénzeszköz, illetve a banki hitel biztosítéka még az Elitur Invest Zrt-ben lévő részesedés is (kizárólag óvadékolásról van szó, a részvényhez fűződő szavazati és osztalék jogot nem érinti a biztosítékba adás).

A hitel és kamata negyedévenként törlesztendő. A tőketartozás 2024.12.31-én, valamint a rövid- és hosszú lejáratú részek az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Hitelező	Lejárat	Kamat	2024.12.31	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
OTP Bank	2036.03.31	2,5%	9 434	734	2 941	5 759

A hitelt egyfelől az óvadékolt pénz, másfelől az Elitur Invest Zrt-ben lévő részesedés biztosítja.

2024. évben 714 Mft tőketörlesztés történt. A hitel effektív kamata megegyezik a névleges kamattal.

4.12 Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Halasztott adó kötelezettségek	271	282
Összesen	271	282

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

A halasztott adó levezetése és forrása a következő:

Megnevezés	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Befektetési célú ingatlan	3 280	254	3 026
Tartós befektetések leányvállalatban	20 998	20 998	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	42	42	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	7	7	-
Követelések leányvállalattal és egyéb kapcsolt felekkel szemben	2 220	2 230	(10)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	3 546	3 546	-
Képzett fejlesztési tartalék	-	-	-
Összesen	30 093	27 077	3 016

Levonható különbözet összesen	-10
Adóköteles különbözet összesen	3 026

Halasztott adó követelés összesen	
Halasztott adó kötelezettség összesen	271

2023.évben a halasztott adó az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Befektetési célú ingatlan	3 434	292	3 142
Tartós befektetések leányvállalatban	20 998	20 998	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	45	45	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	189	189	-
Követelések leányvállalattal és egyéb kapcsolt felekkel szemben	2 037	2 046	(9)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	4 591	4 591	-
Képzett fejlesztési tartalék	-	-	-
Összesen	31 294	28 161	3 133

Levonható különbözet összesen	(9)
Adóköteles különbözet összesen	3 142

Halasztott adó követelés összesen	
Halasztott adó kötelezettség összesen	282

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.13 Akvizíció halasztott vételára és egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsön

A 2021-ben végbement akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, emiatt 4 830 Mft hosszú lejáratú kötelezettsége állt fenn a Csoportnak az Eladóval szemben, amelyet a NEO Property Services Zrt. osztalékaiból kívánt megfizetni és teljesíteni. A kötelezettség 2024. évben 1 080 Mft-al csökkent, fordulónapi értéke: 2 934 Mft. A kötelezettség nem diszkontált értéken került megjelenítésre.

Az egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsönök az alábbi leányvállalatokkal kapcsolatban állnak fent:

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Elitur Invest Zrt.-től kapott	5 081	3 427
VÁR-Logisztika Zrt.-től kapott	162	166
Összesen	5 243	3 593

4.14 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

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

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Bérrel kapcsolatos tételek	4	3
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	554	489
Vevőkövetelés túlfizetés	55	-
Illeték kötelezettség	-	85
Összesen	613	577

4.15 Nyereségadó kötelezettségek

Ezen a pozíción kizárólag nyereségadó tartozás szerepel.

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek	5	2
Összesen	5	2

Nyereségadó kötelezettségek között társasági adó, valamint iparűzési adó adónemeken keletkező kötelezettségek szerepelnek.

4.16 Szállítói tartozások

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Szállítókkal szembeni tartozások	2 974	2 785
Összesen	2 974	2 785

A szállítói tartozások 30 napon belüli lejáratúak.

4.17 Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája

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

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

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

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

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

A Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik:

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Pénzeszköz és egyenértékeseik	7	189
Zártolt pénzeszközök	486	485
Követelések leányvállalattal szemben	2 220	2 037
Összesen	2 713	2 711

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik:

Megnevezés	2024. december 31.	2023. december 31.
Banki hitelek	9 434	10 149
Akvízió halasztott vételára	2 934	4 014
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	5 243	3 593
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	610	489
Összesen	18 221	18 245

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

Megnevezés	2024. december 31.			2023. december 31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
Pénzügyi eszközök	-	-	-	-	-	-
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	-	-	2 220	-	-	2 037
Egyéb követelések és időbeli elhat.	-	-	-	-	-	-
Zártolt pénzeszközök	486			485		
Pénzeszköz és egyenértékeseik	7	-	-	189	-	-
Összesen (eszközök)	493	-	2 220	674	-	2 037
Pénzügyi kötelezettségek	-	-	-	-	-	-
Banki hitelek			9 434			10 149
Akvizíció halasztott vételára			2 934			4 014
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben			5 243			3 593
Egyéb kötelezettségek	-	-	610	-	-	489
Összesen (kötelezettségek)	-	-	18 221	-	-	18 245

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentum kivezetésére nem került sor (annak legfőbb visszafizetése történt), így ezzel kapcsolatban nem jelenik meg érték a nettó eredményben.

5 Egyéb közzétételek

5.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

A Társaság leányvállalatai kapcsolt vállalkozásnak minősülnek. Az ezekkel szemben fennálló egyenlegekről a pénzügyi kimutatások 4.4 és 4.13 kiegészítő megjegyzése ad tájékoztatást. Konszolidációs körön kívül más kapcsolt féllel a Társaságnak nem volt üzleti kapcsolata.

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

Megnevezés	Igazgatótanács	Audit Bizottság	Összesen
Bérek	7	-	7
Juttatások	3	-	3
Összesen	10	-	10

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj került elszámolásra.

5.2 Fizetett osztalék

A Társaság nem fizetett osztalékot 2023-ban, illetve az Igazgatótanács a 2024-es üzleti évre sem javasolja a Közgyűlés részére osztalék megállapítását és fizetését.

5.3 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

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

Piaci kockázat

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

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A Társaság kamatkockázati kitettséget dinamikusan elemzi, különböző forgatókönyvek szimulálása alapján számítja ki a meghatározott kamatlábmozgások eredményre gyakorolt hatását.

A Társaság aktuális kockázatának a kamatkockázatot azonosította.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Kamatbevétel változásának hatása az eredményre

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	(334)	(312)	(201)	21
Kamatbevétel	74	96	207	429
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	2 227	2 220	2 220	2 220
Követelések leányvállalattal szemben	2 220	2 220	2 220	2 220
Pénzeszköz és egyenértékeseik	7	2 220	2 220	2 220
Átlagos kamat	3,323%	4,323%	9,323%	19,323%
Kamatváltozás		30,1%	180,6%	481,5%
Eredmény változás		-6,58%	-39,81%	-106,28%
Elaszticitás		-21,85%	-22,05%	-22,07%

A vizsgálat eredményképpen a következő következtetéseket lehet levonni:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása -6,85 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása -39,81 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása -106,28 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	(334)	(486)	(1 096)	(1 857)
Kamatráfordítás	613	765	1 375	2 136
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	15 231	15 231	15 231	15 231
Banki hitelek	9 434	9 434	9 434	9 434
Kötelezettségek leányvállalattal szemben	5 243	5 243	5 243	5 243
Kötelezettségek egyéb vállalkozással szemben	554	554	554	554
Átlagos kamat	4%	5%	9%	14%
Kamatváltozás		25%	124%	248%
Eredmény változás		45,60%	228,01%	456,03%

A fentiek alapján:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 45,6 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 228,01 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 456,03 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Hitelezési kockázat

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

A hitelezési kockázatelemzés a vevőállományok vizsgálatára fókuszált, melynek egyenlege 2024.12.31-én nulla Ft.

Speciális hitelezési kockázat kezelésre vonatkozó gyakorlat nincs, a cég a folyamatos nyomonkövetés során egyedileg kezeli a hitelezési kockázattal kapcsolatos eseteket.

Likviditási kockázat

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

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2024. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	-	7	-	-	7	-
Zárolt pénzeszközök				486	486	
Adott kölcsön leányvállalatnak és egyéb kapcsolt vállalkozásnak	-	2 220	-		2 220	102
Befektetési célú ingatlanok	-	-		3 280	3 280	
Befektetés leányvállalatban	-	-	-	20 891	20 891	
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	42	-	-	42	-
Pénzügyi követelések	-	2 269	-	24 657	26 926	102

2024. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen	Ebből kamat
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	613	-	-	613	-
Nyereségadó kötelezettség	-	5	-	-	5	-
Szállítók	-	2 974	-	-	2 974	-
Bankhitel	-	734	2 941	5 759	9 434	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	5 243	-	-	5 243	-
Halasztott adó	-	-	271	-	271	-
Akvízió halasztott vételára	-	-	2 934	-	2 934	-
Saját tőke	-	-	-	5 452	5 452	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	9 735	6 146	11 211	26 926	-
Halmazott pozíció	-	(7 300)	(13 446)	0	0	102

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Előző évi összehasonlító adat:

2023. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	-	9	-	-	9	-
Zártolt pénzeszközök				665	665	
Adott kölcsön leányvállalatnak és egyéb kapcsolt vállalkozásnak	-	2 037	-		2 037	60
Befektetési célú ingatlanok	-	-		3 434	3 434	
Befektetés leányvállalatban	-	-	-	20 998	20 998	
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	45	-	-	45	-
Pénzügyi követelések	-	2 091	-	25 097	27 188	60

2023. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen	Ebből kamat
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	577	-	-	577	-
Nyereségadó kötelezettség	-	2	-	-	2	-
Bankhitel	-	2 785	-	-	2 785	-
Szállítók	-	714	2 871	6 564	10 149	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	3 593	-	-	3 593	-
Halasztott adó	-	-	282	-	282	-
Akvizíció halasztott vételára	-	-	4 014	-	4 014	-
Saját tőke	-	-	-	5 786	5 786	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	7 671	7 167	12 350	27 188	-
Halmazott pozíció	-	(5 580)	(12 747)	(0)	(0)	60

Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos kockázatok

2022. február végén bekövetkezett orosz-ukrán háborúnak a Társaság üzletmenetére gyakorolt hatását a menedzsment megvizsgálta és nem azonosított olyan tényt, amely a Társaság pénzügyi helyzetére vonatkozóan jelentős befolyással bírna.

5.4 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

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

A Társaság csak leányvállalatokkal rendelkezik.

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

5.5 Saját tőke megfeleltetési tábla

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

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2024. december 31-én:

IFRS-ek szerinti saját tőke	
IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	5 452
+ kapott pótbefizetés IFRS-ek szerint kötelezettségként kimutatott összege	-
- adott pótbefizetés IFRS-ek szerint eszközként kimutatott összege	-
+ tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszköz, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
+ átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
- tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt a tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	-
Saját tőke (egyeztetett)	5 452

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

IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	
Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke, meg egyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével	834

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

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

Lekötött tartalék	
-------------------	--

Kapott pótbefizetés	
Saját részvény miatti korlát	
Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
Lekötött tartalék	-

Eredménytartalék	
------------------	--

IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	(753)
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	-

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	-
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
+ Áttérés éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal korrigálva	225
Eredménytartalék (egyeztetett)	(528)

Adózott eredmény

Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja	(334)
---	--------------

Értékelési tartalék

Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege	-
---	----------

Tőketartalék

Egyeztetett saját tőke	5 452
- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(834)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	528
- Adózott eredmény	334
- Lekötött tartalék	-
- Értékelési tartalék	-
Tőketartalék (egyeztetett)	5 480

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

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

Jegyzett tőke	834
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	5 480
Eredménytartalék	(528)
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	(334)
Saját tőke összesen (egyeztetett)	5 452

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

Eredménytartalék (egyeztetett)	(528)
Tárgyévi adózott eredmény	(334)
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	(862)

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2024. december 31-én végződő üzleti évre

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

Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján Társaságunknál kötelező a beszámoló könyvvizsgáló által történő auditálása. 2024. évben a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutatási Kft. látta el (1092 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.; adószáma: 10491252-2-43; kamarai regisztrációs sz.: 001724).

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

A könyvvizsgálat éves díja a számviteli törvény alapján az Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások kapcsán: 2 120 eFt + áfa. A könyvvizsgáló 2.700 e Ft - Ft + ÁFA összegért elvégzi a Társaság 2024. évi Fenntarthatósági Jelentésének auditálását is. A könyvvizsgáló a jog szerinti könyvvizsgálatokon kívüli tevékenységet nem végez a Csoportnál.

Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek

Az egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásokat Réti Hajnalka állította össze, aki regisztrált IFRS mérlegképes könyvelő (regisztrációs száma: 202580). A mérlegképes könyvelő a CVA ClearVision Accounting Kft. megbízottjaként végezte feladatát.

5.6 Nyilatkozatok

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Egyedi pénzügyi kimutatás valós és megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

5.7 Beszámolási időszakot követő lényeges események

A Társaság nem azonosított jelentősebb mérlegfordulónap utáni eseményt.

5.8 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az AKKO Invest Nyrt. közgyűlése 2025. április 9-i Igazgatótanácsai és Auditbizottsági döntésével elfogadta és közzétételre engedélyezte a Társaság 2024. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített egyedi pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2025. április 9.

Az AKKO Invest Nyrt. képviseletében:

.....
Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke

.....
Horváth Imre Attila
igazgatótanács alelnöke

Az AKKO Invest Nyrt. és az AKKO Csoport üzleti és vezetőségi jelentése

A Társaság bemutatása

A Társaság törzsrésztvényei 2011. február 15-én kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsde piacára, majd 2011. április 8-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart).

2019. január 23-án a közgyűlési határozatoknak megfelelően a Társaság többek között új cégnevet, új vezetőséget kapott.

2020. november 2-án a Társaság részvényei a standard kategóriából átsorolásra kerültek a prémium kategóriába.

A Társaság adatai a következők:

Társaság cégneve: AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

A Társaság főtevékenysége: 6420'08 Vagyonkezelés (holding), mely 2025. január 1-jével 6422'25 Csoportfinanszírozás néven megy tovább

A Társaság cégjegyzékszáma: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-140179

A Társaság székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.

A Társaság weboldala: www.akkoinvest.hu

A Társaság e-mail címe: info@akkoinvest.hu

A tevékenységi kör bemutatása

Az Anyavállalat hosszú távú stratégiájának célkitűzése, hogy akvizíciók és a reálgazdasági befektetések megvalósítása által termeljen jövedelemtermelő forrást a cég részvényesei számára.

Az Anyavállalat leányvállalatait 2024. december 31-i állapot szerint az alábbi táblázat foglalja össze:

Társaság neve	Részesedés nagysága
VÁR-Logisztika Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-046822)	100 %
MOON Facility Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049534)	100 %
ALQ SAS (székhelye: Franciaország, Antibes 06600. Louis Gallet út 18.; nyilvántartásba vételi szám: 841 053 077 R.C.S. Antibes, adószáma: FR93841053077)	100 %
4 Stripe Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049777)	100 %
A PLUS Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049740)	100 %
Elitur Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049966)	100 %
NEO Property Services Zrt. (székhelye: 1117 Budapest, Szerémi út 4.; cégjegyzékszám: 01-10-045154) * Az AKKO Invest Nyrt. 49%-os mértékben közvetlenül, míg 51%-os tulajdoni arányban az ELITUR Invest Zrt-n keresztül közvetett módon birtokolja a NEO Property Services Zrt. üzletrészeit	100 %
Deniro Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140820)	100 %

Az Anyavállalat IFRS szerinti egyedi és konszolidált beszámolóját is elkészítette, amelybe leányvállalatként az alábbi társaságok kerültek bevonásra a 2024-es üzleti évben:

- VÁR-Logisztika Zrt.
- MOON Facility Zrt.
- ALQ SAS
- 4 Stripe Zrt.
- A PLUS Invest Zrt.
- Elitur Invest Zrt.
- NEO Property Services Zrt.
- Deniro Zrt.

Az egyedi -és konszolidált IFRS beszámolók a BÉT honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltetett közzétételi rendszeren (www.kozzetetelek.mnb.hu) és az AKKO Invest Nyrt. honlapján (www.akkoinvest.hu) is megtekinthetők.

Alaptőke nagysága, összetétele

A Társaság alaptőkéjének összetétele **2024. december 31-én:**

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

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

2024-ben a Társaság alaptőkéje nem változott.

A Társaság nem rendelkezik saját részvényekkel.

Részvényekre vonatkozó információk:

Részvényfajta: Törzsrésztvény („C” sorozat)

Értékpapír típusa: Névre szóló

Értékpapír előállítási módja: Dematerializált

Értékpapírkód (ISIN-azonosító): HU0000170824

Értékpapír névértéke és devizaneme: 25,- HUF

Kijelzés módja (Ticker): AKKO

Bevezetett értékpapír mennyiség (db): 33.355.200

Összes névérték: 833.880.000 HUF

Tőzsdei kategória: Prémium

A mellékelt táblázat tartalmazza a Társaság tőzsdére bevezetett papírjainak **2024. december 31-i** állapotának megfelelően az **5%-nál** nagyobb tulajdoni aránnyal rendelkező **tulajdonosait**.

Név	Papír megnevezése (ISIN kód)	Letétkezelő (igen/nem)	Mennyiség (db)	Részesedés (%)
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	HU0000170824	nem	11.040.768 db	33,10 %
B + N Referencia Zrt.	HU0000170824	nem	4.750.000 db	14,24 %
DAYTON-Invest Kft.	HU0000170824	nem	2.325.335 db	6,97 %
Összesen	-	-	18.116.103 db	54,31 %

Alaptőke felemelése, leszállítása

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

Változások a Csoport szerkezetében

Az AKKO Invest Nyrt. csoport szerkezetében 2024. évben nem történt változás.

Az év üzleti környezete és eredményei

A Csoport a 2024-es üzleti évben - várakozásoknak megfelelően - nyereséget könyvelt el, amely a Társaság legnagyobb leányvállalatának, azaz a NEO Property Services Zrt-ben (továbbiakban: „NEO”) keletkezett eredményének köszönhető. A konszolidált árbevétel, 13,81 %-kal haladta meg a 2023. december 31-i időszakot. A Csoport EBITDA értéke 11,96 %-kal haladta meg a 2023-as év ugyanezen időszakra számított értékét.

A Csoport igyekezett a meglévő hitelállományát csökkenteni, mind az OTP Bank Nyrt-vel, mind pedig a WING Zrt-vel szemben.

A 2022-ben bekövetkezett orosz-ukrán háború nem érezte hatását a cégcsoportra gyakorolt tevékenységére, árbevételeire. A Csoport hosszú távú stratégiája további akvizíciók megvalósítása, valamint az ESG szempontoknak történő megfelelés és zöldesítés több kiemelt területen: mint például a munkahelyi egészség és biztonság, az etikus üzletvitel és szabályozói megfelelés, az energiahatékonyság, a klímaváltozás, a hulladékgazdálkodást és a digitalizációt felsorakoztatva.

A Csoport évek óta, így 2024-ben sem végzett semmilyen derivatív és értékpapír ügyletet, tőkepiaci befektetést, és nem is tervezi a jövőben ilyen jellegű tevékenységek megvalósítását. A Csoport fő irányvonalát a reálgazdaságban történő befektetéseinek megvalósítása jelenti.

A Csoport jelenlegi ingatlan portfóliója az alábbi ingatlanokból tevődik össze:

- Budapest, XI. kerületében található iroda ingatlan,
- Szolnokon és Budaörsön: ipari ingatlanok,
- Budapesten a XII. kerületben egy villa épület,
- Budapest XIII. kerületi lakóingatlanban található iroda,

- Franciaországban egy szálloda projekt (Cyrano Hotel – Juan-Les-Pins, Antibes)

Az ipari ingatlanok jelentős része kiskereskedelmi, valamint logisztikai létesítmények.

Szerémi út 4. – Kaposvár u. 3-11. ingatlan

Az ingatlan a dél-budai régióban helyezkedik el, amely az elmúlt években számtalan jelentős ingatlan fejlesztés megvalósításának ad- és adott színteret, lehetőséget a mai napig (pl. Kopaszi-gát, új MOL székház, lakóparkok, iroda épületek stb.). Tekintettel a helyszín könnyű megközelítésének és frekventált elhelyezkedésének számos lehetőséget rejt további hasznosítása területén. Az ingatlanban található irodák jelenleg bérbeadás útján kerülnek hasznosításra. A NEO Property Service Zrt székhelyül is szolgál 2024 ősz óta.



Telek területe: 3.597 m²

Felépítmények: 18.891 m²

A Csoport az ingatlan ½-ét tulajdonolja.

Kárpát utca 50. ingatlan

Az ingatlan a XIII. kerületi lakásszövetkezet földszintjén található irodát foglalja magában. Cél, hogy az iroda bérbeadás és/vagy értékesítés útján kerüljön hasznosításra.



Felépítmény: 121 m²

MOON Facility Zrt.

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

Az elmúlt években megszokott módon, változatlanul egy bérő bérli a teljes ingatlant, melyet további bérbeadással és fejlesztéssel kíván hasznosítani az Anyavállalat.

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



Telek területe: 48.627 m²

Felépítmények: 3.330 m²

ALQ SAS

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

A 3 csillagos hotel renoválása/átalakítása szükséges ahhoz, hogy megfelelő hozamot biztosítson a Társaság, mint Kibocsátó és a részvényesei részére. A 36 szobás 5 emeletes ingatlan összesen 1.200 m².

2023. őszén a társaság megkapta az engedélyt a szálloda renoválásra és apartmanok kialakítására, így elhárult a jogi akadály a felújítás, átalakítás megvalósítása előtt.

A szállodához tartozó két külső parkolóhely 2025. év elején került értékesítésre, amiről a Társaság közzététel útján értesítette részvényeseit.



4 Stripe Zrt.

Az ingatlan Budaörs ipari ingatlanokat magába foglaló negyedén található.



Telek területe: 3.932 m²

Felépítmények: 3.904 m²

Az ingatlant jelenleg hét bérlő bérlí. A bérbeadottsági ráta 70%-os. A Társaság törekszik a 100%-os bérbeadottságra. **A PLUS Invest Zrt.**

Az ingatlan a XII. kerület Normafa közelében az Eötvös – Őzike utcában található. Elsősorban lakóépületként és annak funkcióját betöltve lehet hasznosítani az ingatlant, de további potenciált jelenthet irodaként történő hasznosulása.



Telek területe: 2.269 m², amelyből a társaságra eső rész 756,33 m²

Felépítmények: 438,17 m²

Deniro Zrt.

Az ingatlan a 4 Stripe Zrt. tulajdonát képező ingatlan közvetlen szomszédságában található Budaörs ipari negyedében. Az ingatlan jelenleg bérbeadás útján 100%-ban van hasznosítva.



Telek területe: 1.518 m²

Felépítmények: 1.334 m²

Előző év teljesítményadatai

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2024. üzleti évre vonatkozóan.

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

Összefoglaló adatok forintban (IFRS konszolidált, M Ft)	2024.12.31.	2023.12.31.	2022.12.31.	2021.12.31.
Saját tőke	9.593	8.442	6.902	5 903
Adózás előtti eredmény	1.514	1.640	1.326	878
EBITDA alakulása	3.416	3.051	2.602	1.853

NEO Property Services Zrt. 2024. évi fontosabb történései

A NEO PS Zrt. 2024-ben sikeres évet zárt, 2023-at követően ismételten árbevételben és eredményben is **rekord szinten** teljesített:

Árbevétel: 47.347 M Ft

Saját tőke: 4.484 M Ft

Adózás előtti eredmény: 2.865 M Ft

Mérleg szerinti eredmény: 2.625 M Ft

Mérlegfő összeg: 18.892 M Ft

A vállalat stabil piaci beágyazottságát jól mutatja, hogy az elmúlt öt évet jellemző negatív gazdasági környezet ellenére – pandémia, orosz-ukrán háború, magas infláció, szakképzett munkaerő hiánya – töretlen maradt a fejlődése, a felsorolt események nem okoztak törést a vállalat eredményes működésében. A vállalat továbbra is magas színvonalon nyújt országos lefedettséggel integrált ingatlan szolgáltatásokat több mint 300 ügyfelének.

Az **ingatlanüzemeltetési** piacon zajló kiélezett verseny ellenére a NEO számos új megbízással tudta bővíteni 2024-ben a portfólióját (többek között a Corvinus Egyetemhez tartozó Ménesi úti campus, illetve kollégiumok komplex üzemeltetése, 7 db nyugat-magyarországi kórház műszaki üzemeltetése, északnyugat-magyarországi régióban MÁV létesítmények takarítása, Joyson Safety System Hungary Kft. műszaki üzemeltetése, SPAR áruházak gépészeti karbantartása). Emellett stratégiai jelentőségű eseményként könyvelhető el, hogy 2026 év végéig sikerült szerződést kötnie a Magyar Telekom Nyrt. központi székházának, valamint a Telekom bázisállomásainak komplex üzemeltetésére Budapesten, Pest Vármegyében és Kelet-Magyarországon. Továbbá a NEO üzemelteti országosan a Magyar Telekom ingatlanjait és a technológiai infrastruktúráját, valamint Nyugat-Magyarországon a T-Pont üzleteket 2025. év végéig. A YETTEL/CETIN megbízásából tornyok, bázisállomások országos szintű műszaki és

infrastrukturális karbantartásával kapcsolatos, 2023-ban elkezdődött együttműködés az eredményes tesztidőszakot követően újabb 2 évre meghosszabbodott. Kiemelt ügyfelénél, a MÁV Nyrt-nél sikerült az idén lejárt - épületeken keletkező zavar-hiba elhárításra kötött - keretszerződést nyílt pályáztatás keretében újra elnyerni.

Az ingatlan üzemeltetés mellett tovább erősödött a **generálkivitelezési** csapat, az új üzletág igazgató mellé új mérnökök, projekt menedzserek és előkészítő munkatársak kerültek felvételre. Az üzletág 2024 év végével készre jelentette a 2022 év közepén elkezdődött LIVING tulajdonú Le Jardin I. fantázia nevű 165 lakásos társasház generálkivitelezését, amely elnyerte az ÉV Lakóprojektje díjat. Emellett egy újabb megbízás keretében sikeresen befejezte a Liberty irodaház shell & core munkálatait, illetve az ahhoz kapcsolódó fit out munkákat. A kivitelezési projektek, legyen szó bérlemény kialakításról, zöld mezős beruházásról vagy ingatlan bővítésről, átépítésről különösen hangsúlyosak a vállalat stratégiáját illetően. Ez az a terület, ahol a NEO árbevétel és eredmény tekintetében a legnagyobb növekedési potenciált látja.

A NEO tovább tudott bővülni a **társasházkezelési szolgáltatás** területén is (Buda Part Lucius Társasház, Óbuda-Testvérhegy Lakókert Társasház, Le Jardin Társasház), egyre több régi és újépítésű társasház dönt úgy, hogy a vállalat Property Management csapatára bízta ingatlanjának kezelését.

A **kiemelt ügyfelekkel** (WING, Magyar Telekom, MOL, MÁV, Praktiker, EON/MVM, Coloplast, Opella/Chinoi stb.) továbbra is szoros az együttműködés, amely bővülő opcionális megrendeléseket, korrekt, mindkét fél számára előnyös üzleti kapcsolatot jelent.

A NEO Property Services Zrt. 2024 év végén sikeresen átköltözött **új székhelyére**, az anyavállalatának résztulajdonában lévő Szerémi úti irodaházba. A költözés mérföldkő a vállalat életében, hiszen ezzel egy új szakasz veszi kezdetét, amely modern és hatékony munkakörnyezetet biztosít a cég további fejlődéséhez. Az új irodaház nemcsak a vállalat hatékony működését támogatja, hanem stratégiai szempontból is megerősíti a NEO Property Services Zrt. pozícióját a piacon.

A vállalat nagy hangsúlyt fektet az évekkel korábban megkezdett **digitalizációs** folyamatra, az internetalapú saját fejlesztésű CAFM rendszere (NMBS) folyamatos továbbfejlesztése zajlik.

A piaci és a tulajdonosi elvárásokkal összhangban a NEO management 2022-ben meghozta az éves ESG jelentés készítéssel kapcsolatos pozitív döntését. E területen szakmai tanácsadóként szorosan együttműködik a piac egyik legismertebb tanácsadó vállalatával, a PWC Könyvvizsgáló Kft-vel. A 2023 szeptemberében kiadott első ESG jelentés után 2024 Q3-ban kiadta második ESG jelentését, és jelenleg dolgozik a 2024. évi jelentésen.

A jövőbeli akvizícióknak, illetve a stabil ügyfélkörnek köszönhetően 2025-ben javuló eredményesség mellett további árbevétel növekedést prognosztizál.

Csoporttagok által fizetett osztalék

A NEO Property Services Zrt. a 2024-es év folyamán 2 105 Mft osztalékot fizetett tulajdonosainak, ebből 677 Mft-ot az AKKO Invest Nyrt-nek és 1 428 Mft-ot az Elitur Invest Zrt-nek.

2025.03.24 én a NEO Property Services Zrt. közgyűlése 2 363 M Ft osztalék fizetéséről döntött, melyből 1 559 MFt Elitur Invest ZRt-nek, 804 MFt Akko Invest Nyrt-nek fizetendő.

Az AKKO Invest Nyrt. 2024. éves közzétételei		
Január	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Február	6	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	7	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Március	20	Közgyűlési meghívó - 2024.04.19.
	28	Közgyűlési előterjesztések
	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Április	19	Közgyűlési határozatok (IT/AB Jelentések)
	19	2023. évi Egyedi és Konszolidált IFRS Beszámoló, Könyvvizsgálói Jelentés
	19	2023. évi Felelős Társaságirányítási Jelentés
	19	2023. évi Javadalmazási Jelentés
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Május	22	Alapszabály - 2024.04.19
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Június	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Július	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	31	Fenntarthatósági jelentés (ESG)
Augusztus	12	Rendkívüli tájékoztatás - Szerémi
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Szeptember	9	Megjelent a NEO Property Services Zrt. 2023. évi ESG Jelentése
	10	Nyilvános Vételi Ajánlat
	11	2024. I. féléves jelentés
	17	Igazgatótanács véleménye a Nyilvános Vételi Ajánlattal kapcsolatosan
	26	Rendkívüli tájékoztatás - Szerémi
	27	Rendkívüli tájékoztatás - Szerémi
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Október	1	Nyilvános Vételi Ajánlat MNB által jóváhagyott
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
November	4	Rendkívüli tájékoztatás - Nyilvános Vételi Ajánlat lezárása
	5	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés - Ádámosi György
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	29	Rendkívüli tájékoztatás - Alaptőkeemelés
December	16	Rendkívüli tájékoztatás - Ingatlan tulajdonrész vásárlásról
	19	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés - Ádámosi György
	20	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés - Dayton-Invest Kft.
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	31	Társasági eseménynaptár

2024. február 6-án adott tájékoztatást a Társaság, hogy a Chantili Invest Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140387) 3.336.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget adott el tőzsdén kívüli ügylet keretében, az Erste Befektetési Zrt. igénybevétele. A Chantili Invest Zrt. AKKO Invest törzsrészcégeinek összege 0 db-ra változott. Részesedése 10% és 5%-os küszöbérték alá csökkent.

2024. február 7-én került publikálásra, hogy Ádámosi György (lakcím: 2 impasse des Carrières, Monaco) 3.336.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében, a Raiffeisen Bank Zrt. igénybevétele. Ádámosi György AKKO Invest törzsrészcégeinek összege 3.336.000 db-ra változott, részesedése így átlépte az 5% és 10% küszöbértékeket, így a kibocsátott alaptőke és a szavazatokra feljogosító részcégek 10,00 %-val rendelkeznek.

2024. március 20-án került publikálásra a Társaság 2024. április 19-i időpontra összehívott Éves Rendes Közgyűlési Meghívója.

2024. március 28-án nyilvánosságra hozta a Társaság az Éves Rendes Közgyűlésének előterjesztéseit.

2024. április 19-én az Éves Rendes Közgyűlést követően nyilvánosságra hozta a közgyűlési határozatokat, valamint a 2023. évi Egyedi és Konsolidált IFRS jelentését, a Könyvvizsgálói Jelentést, Felelős Társaságirányítási Jelentést, Javadalmazási jelentést, valamint az IT / AB jelentéseket.

2024. május 22-én került publikálásra az Éves Rendes Közgyűlésen elfogadott határozatok cégbíróági bejegyzését követően a Társaság Alapszabálya.

2024. július 31-én publikálta a Társaság a 2023-as évre vonatkozó első Fenntarthatósági jelentését (ESG).

2024. augusztus 12-én rendkívüli tájékoztatásként adott hírt a Társaság hogy a 2023. december 20. napján adásvételi szerződést kötött a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvár utca 3-11. szám alatti irodaépület-együttes (a továbbiakban: Ingatlan) 50%-os tulajdonrész vonatkozásában a Társaság leányvállalata, a NEO Property Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) bérleti szerződést kötött az Ingatlan bérleti szerződésben meghatározott részeire, valamint a hivatkozott Ingatlan további 50%-os tulajdonrésze megvásárlásáról. A már korábban aláírt ingatlan adásvételi szerződés és a további 50% tulajdonrész esetleges megvásárlása esetén annak vételára finanszírozása érdekében tárgyalásokat kezdeményezett. A Társaság a tranzakciókhoz szükséges forrásokat zártkörű alaptőke-emelés és/vagy hitelfelvétel útján kívánja bevonni.

2024. szeptember 9-én adott tájékoztatást a Társaság a NEO Property Services Zrt. 2023. évi ESG Jelentésének megjelenéséről.

2024.szeptember 10-én adott hírt a Társaság, hogy az adott napon kézhez vette a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; a továbbiakban: „Ajánlattevő”), mint kijelölt ajánlattevő Tpt. 68. §-a szerinti kötelező nyilvános vételi ajánlatát (a továbbiakban: „Ajánlat”) a Társaság által kibocsátott valamennyi, egyenként 25 HUF névértékű, AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget (HU0000170824) vonatkozásában.

Az Ajánlattevő a Tpt. 68. § (3) bekezdés szerint minősül kijelölt ajánlattevőnek, amely a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503), a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927201), valamint Veres Tiborral (anyja neve: Rinyu Anna, lakcíme: 2000 Szentendre, Fenyő utca 22., születési ideje: 1962. március 4.) 2024. szeptember 10. napján aláírt összehangolási megállapodás alapján jár el az Ajánlat során.

Az Ajánlattevő tájékoztatta a Társaságot, hogy az Ajánlatot jóváhagyásra benyújtotta a Magyar Nemzeti Bankhoz (a továbbiakban: „MNB”). Az MNB még nem határozott az Ajánlat jóváhagyásáról.

Az Ajánlattevő a Társaságban történő esetleges befolyásszerzés révén megvalósuló összefonódásra tekintettel összefonódás bejelentést tesz a Gazdasági Versenyhivatal részére.

Az Ajánlati ár 266,1465 HUF részvényenként.

Az Ajánlattevő által készített, a Társasággal kapcsolatos üzleti elképzeléseire vonatkozó működési tervet és az Ajánlatot a közlemény mellékleteként a Társaság közzétette.

Az Ajánlattevő a Tpt. 68. § (4) bekezdése alapján, az Ajánlat útján történő befolyásszerzés lebonyolítására az OTP Bank Nyrt.-t (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: 01-10-041585) bízta meg.

A Társaság Igazgatótanácsa köteles véleményezni az Ajánlatot, illetve a Társaság költségén az Ajánlat értékelésével független pénzügyi tanácsadót jogosult megbízni. A Társaság az Igazgatótanácsnak az Ajánlatról kialakított véleményét a törvényi határidőn belül közzéteszi.

2024. szeptember 11-én publikálta a Társaság a 2024. I. féléves pénzügyi beszámolóját.

2024. szeptember 17-én rendkívüli tájékoztatásként került közzétételre a Társaság Igazgatótanácsának véleménye a Nyilvános Vételi Ajánlattal kapcsolatosan.

2024. szeptember 26-án rendkívüli tájékoztatóban adott hírt a Társaság, a már korábban 2023. december 20. napján lévő tájékoztatásra hivatkozva, hogy az adásvételi szerződést (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés) kötött a Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap Zrt. 100%-os tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti „kivett irodaház” megnevezésű, 18.891 m² hasznos alapterületű ingatlan 50%-os tulajdonrészének megvásárlására.

A Társaság Igazgatótanácsa hozzájárult az Adásvételi Szerződés szerinti fizetési határidő módosításához, melyre tekintettel a tranzakció zárására 2025. első negyedévében kerül sor.

Az Adásvételi Szerződést módosító megállapodás aláírására a következő napon került sor, továbbá a megállapodás hatályba lépéséhez szükséges volt a letétkezelő bank hozzájárulása is.

2024. szeptember 27-én látott napvilágot, hogy a Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti „kivett irodaház” megnevezésű, 18.891 m² hasznos alapterületű ingatlan 50%-os tulajdonrészének Adásvételi Szerződést módosító megállapodása az adott napon hatályba lépett.

2024. október 1-jén adott hírt a Társaság arról, hogy a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-683/2024. számú határozatával jóváhagyta az Ajánlattevő által 2024. szeptember 10. napján közzétett, majd 2024. szeptember 25. napján módosított Ajánlatát.

2024. november 4-én publikálta a Társaság, hogy A kötelező nyilvános vételi ajánlattételi eljárás 2024. november 4. napján lezárult.

A Társaság tájékoztatást kapott arról, hogy az Ajánlattevő részére a nyilvános vételi ajánlattételi eljárás keretében egyetlen törzsrészvény tekintetében sem tettek érvényes elfogadó nyilatkozatot.

Ennek megfelelően az Ajánlattevő Társaságban fennálló befolyása 30,10% maradt. Az Ajánlatban meghatározott Magánszemély Részvényes Részvénycsomagjára Vonatkozó Szerződés zárására tekintettel ugyanakkor az Ajánlattevő Társaságban fennálló befolyása 33,10%-ra emelkedik a szerződés szerinti részvények részére történő transzferálását követően.

2024. november 5-én adott tájékoztatást a Társaság, hogy Ádámosi György a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2024. november 5. napján bejelentette, hogy szavazati jogot biztosító AKKO Invest Nyrt. törzsrészvényeinek száma 2024. november 5. napján 2.325.335 darabra, részesedése és szavazati jogának mértéke 6,97%-ra változott.

2024. november 29-én rendkívüli tájékoztatásban került publikálásra az a tény hogy a Társaság Igazgatótanácsa a 10/2024. (IV.19.) sz. közgyűlési határozatban kapott felhatalmazás alapján elhatározta a Társaság alaptőkéjének új részvények forgalomba hozatalával történő felemelését az alábbiak szerint:

1. a Társaság az alaptőke-emelés keretében összesen 6.671.039 darab új, részvényenként 25 Ft névértékű, „C” sorozatú, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt bocsát ki. A kibocsátási érték megegyezik a Társaság részvényeinek 2024. június 2.-tól 2024. november 28.-ig tartó időszak tőzsdei kereskedési napjain a Budapesti Értéktőzsdén folyt kereskedésére vonatkozó súlyozott tőzsdei átlagárral, vagyis a kibocsátási érték részvényenként 308,4584 Ft.
2. A Társaság az alaptőke-emelés keretében összesen 6.461.375 darab új, részvényenként 100 Ft névértékű, az alaptőke-emelés keretében létrehozandó új részvényfajtába tartozó, névre szóló, „D” sorozatú, a „C” sorozatú részvénnel azonos részvényesi jogok gyakorlására feljogosító – azzal, hogy a Társaság Alapszabálya alapján a részvény a névértékétől függő szavazati jogot testesít meg, azaz minden 100 Ft névértékű „D” sorozatú részvény 4 szavazatra jogosít -, azonban sem szabályozott piacra, sem más kereskedési helyszínre bevezetésre nem kerülő részvényt bocsát ki. A kibocsátási érték négyszeres szorzata a Társaság részvényeinek 2024. június 2.-tól 2024. november 28.-ig tartó időszak tőzsdei kereskedési napjain a Budapesti Értéktőzsdén folyt kereskedésére vonatkozó súlyozott tőzsdei átlagárnak, vagyis a kibocsátási érték részvényenként 1.233,8336 Ft.
3. Az alaptőke felemelésére pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatása ellenében kerül sor.
4. Az igazgatótanács 10.029.999.594 Ft összegben az alaptőke felemelésére és a kibocsátandó új részvények teljességének átvételére a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-202406; a továbbiakban „MEVINVEST”) jelölte ki, amely erre előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.
5. A Társaság részvényeseit a Ptk. 3:297. § (2) bekezdése alapján a részvények átvételére megillető elsőbbségi jogot az Igazgatótanács – a 10/2024. (IV.19.) számú közgyűlési határozatban kapott felhatalmazás alapján – az Alapszabály 7.6 és 7.17. pontjai alapján kizárta azzal az indokkal, hogy az alaptőke felemelésének gyors lebonyolítása szükséges az alábbiakban meghatározott célok elérése érdekében, továbbá a MEVINVEST a Társaság stratégiai befektetője, amely kizárólag az itt meghatározott feltételek mellett hajtja végre a pénzbeli vagyoni hozzájárulás Társaságba történő befektetését, és e tőkebevonás elősegíti a Társaság kötelezettségeinek teljesítését, továbbá a Társaság stabil finanszírozási hátterének fenntartásához és a Társaság növekedési terveinek megvalósításához jelentős mértékben hozzájárul.
6. A MEVINVEST részvények átvételére vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatára tekintettel a fentiekben megjelölt „C” sorozatú és „D” sorozatú részvények átvételéért fizetendő pénzbeli vagyoni hozzájárulást a Társaság az alábbiak szerint használhatja fel:
 - a) a Társaság, mint vevő és a Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap (MNB lajstromszám: 1221-45) mint eladó között a Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon

nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban „Szerémi Irodaház”) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada tekintetében létrejött adásvételi szerződés alapján fennálló, Társaságot terhelő vételárhátralék kifizetésére;

- b) a Szerémi Irodaháznak a jelenleg még a Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányada tekintetében a Társaság, mint vevő és a Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap, mint eladó közötti ingatlan adásvételi szerződés megkötése esetén a Társaságot terhelő vételárfizetési kötelezettség maradéktalan teljesítésére;
- c) a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-042336) felé, a NEO Property Services Zrt. (székhely: 1117 Budapest, Szerémi út 4.; cégjegyzékszám: 01-10-045154) megvásárlása kapcsán fennmaradt, Társaságot terhelő vételárhátralék maradéktalan megfizetésére;
- d) a MEVINVEST felé fennálló 1.275.000,- EUR összegű tőke és kapcsolódó kamatok, Társaságot terhelő kölcsöntartozás maradéktalan megfizetésére;
- e) az a)-d) pontban megjelölt célok megvalósulását követően esetlegesen fennmaradó összeget a Társaság működésével összhangban.

7. A MEVINVEST az alaptőke-emelés során kibocsátandó részvények átvételére vonatkozó végleges és visszavonhatatlan kötelezettségvállaló nyilatkozata megtételét az alábbi feltételek teljesüléséhez kötötte:

- a) a Társaságot finanszírozó OTP Bank Nyrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585) a fenti célok eléréséhez szükséges kifizetéseket jóváhagyja; és
- b) a Társaság, az OTP Bank Nyrt. és az egyéb érintett felek megállapodást kötöttek arról, hogy a MEVINVEST által a részvények jegyzése során nyújtott forrás a fenti célokra kerül felhasználásra; és
- c) az új részvényfajtába tartozó „D” sorozatú részvény részvényese jogosult a „D” sorozatú részvénye helyébe törzsrészcémet igényelni – azzal, hogy ez esetben a részvényes 1 db „D” sorozatú részvény helyébe 4 db „C” sorozatú törzsrészcémetre jogosult - az Igazgatótanácshoz intézett ezirányú nyilatkozata megküldése útján,

amelyről az Igazgatótanács a részvényes nyilatkozatának kézhezvételét követő 15 napon belül köteles dönteni.

8. Az alaptőke felemelésére a MEVINVEST nevében a Társaság által kibocsátandó részvények átvételére vonatkozóan kiállított és cégszerűen aláírt végleges kötelezettségvállaló nyilatkozat Társaság rendelkezésére bocsátásának napjával feltételesean kerül sor. A MEVINVEST a végleges kötelezettségvállaló nyilatkozatot, valamint a pénzügyi vagyoni hozzájárulás összegét legkésőbb 2025. március 31. napjáig köteles a Társaság rendelkezésére bocsátani az erre vonatkozó igazgatótanácsi határozatban foglalt feltételek szerint. A pénzügyi vagyoni

hozzjárulás teljesítésére letétbe helyezés útján kerül sor a Társaság OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, a MEVINVEST felé a végleges kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételét megelőzően közölt letéti számlájára.

9. Az alaptőke-emelés keretében rendelkezésre bocsátandó összegből a kibocsátandó részvények névértékének megfelelő összeg a Társaság alaptőkéjébe, az ezen felüli összeg pedig a Társaság tőketartalékába kerül.
10. A fentiek következtében a Társaság alaptőkéje 812.913.475 Ft összeggel emelkedik 833.880.000 Ft összegről, 1.646.793.475 Ft összegre, amelynek keretében a törzsrészvények darabszáma 33.355.200 darabról 40.026.239 darabra emelkedik, valamint további 6.461.375 darab névre szóló, „D” sorozatú részvény kerül kibocsátásra.

Az Igazgatótanács a Ptk. 3:294. § (2) bekezdése alapján a Társaság Alapszabályát a fenti rendelkezéseknek megfelelően az alaptőke-emeléssel összefüggésben, a részvények teljességének átvételére és a végleges kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételének napjával módosította, és elfogadta a Társaság módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályát.

2024. december 16-án adott hírt a Társaság, hogy az adott napon adásvételi szerződést kötött a Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap 1/2 tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti 3597 m² alapterületű „kivett irodaház” megnevezésű ingatlan osztatlan ½ tulajdonrészének megvásárlására, így a szerződés zárását követően a Társaság 100%-ban fogja tulajdonolni az ingatlant.

Az ingatlan vételár megfizetése tőkeemeléssel valósul meg, amely forrást már rendelkezésre bocsátott a MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.

2024. december 19-én tulajdonosi bejelentésként került tájékoztatásra, hogy Ádámosi György a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján bejelentést tett a Kibocsátó felé, hogy értékesített a tulajdonában lévő AKKO törzsrészvényeket, így részesedése 0-ra változott.

2024. december 20-án a A DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján bejelentést tett a Kibocsátó felé, hogy vásárolt AKKO törzsrészvényeket, így részesedése közvetlenül 6,97%-ra, míg közvetett módon (Mevinves Kft-n keresztül) 33,10%-ra változott.

2024. december 31-én került publikálásra a 2025. évi Társasági Eseménynaptár

Célok és stratégia

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

A Csoport célja egy sikeres holding kiépítése. Legfontosabb kitűzött cél az Anyavállalat értékének növelése, és ezzel párhuzamosan a részvényesi értékteremtés.

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

Erőforrások és kockázatok

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

Az Anyavállalat eredményt (árbevételt) a leánycégein keresztül ér(t) el, amelyek biztosítják számára is a megfelelő bevételi forrást.

Kiadások nagyságrendje:

Az AKKO Invest erősen emberierőforrás-orientált, sikere az Igazgatótanács helyes döntésein múlik. A kockázatok ugyanebben keresendők. ***Az Anyavállalat vagyonának alakulása – és ebből következően a részvényárfolyam is – igen jelentős kilengéseket mutathat, és bármikor fennáll a tőkevesztés lehetőség is.***

A pénzügyi likviditás mértéke:

A magas likvid készpénzállomány miatt nem fenyegeti a Társaságot az a veszély, hogy nem képes a felmerülő költségeit megfizetni.

Hitelkockázat:

A Cégcsoporton belül az AKKO Invest Nyrt.-nek a 4 Stripe Zrt.-nek és a Deniro Zrt.-nek van fennálló banki hitele, továbbá az Anyavállalatnak van jelenleg is fennálló vételár rész hátraléka (a NEO Property Services Zrt. üzletrészeiért), amelynek törlesztése részben megvalósult, 2024. augusztus 8-án és 9-én: 739.000.000 Ft került átutalásra, valamint 2024. december 2-án további 341.000.000 Ft került átutalásra az eladó – WING Zrt. - részére. A leánycégek banki hiteleit főleg a bérleti díj bevételekből, míg az AKKO Invest Nyrt. fennálló hitelét és vételár hátralékát egyrészt a NEO Property Services Zrt-től kapott osztalékából, továbbá az Elitur Invest Zrt.-nek folyósító osztalékából tudja rendezni. Az Anyavállalat a jövedelmet nem termelő leánycégeinek költségeire tagi kölcsönt nyújt, amelyből fedezhetőek a felmerülő kiadások.

Működési kockázati tényezők körébe tartoznak az alábbiak:

Az egyes belső folyamatokban rejlő kockázatok:

Az Anyavállalat dolgozói létszáma a stratégia, a működés komplexitása és a tőzsdei jelenlét szintjén minimálisnak tekinthető. A kis dolgozói létszám miatt sok munkafolyamatot külső szakértők bevonásával (pl. Fenntarthatósági jelentés készítés, jogi ügyek intézése, etc.) tud csak megvalósítani. A Társaságnál nincsenek egyéb bizottságok, az ellenőrzési feladatokat a könyvelővel együtt az igazgatótanács elnöke, és az auditbizottsági tagok látják el.

Környezeti kockázati tényezők

1. A jogi környezetből és annak változásaiból adódó kockázatok

Az Európai Rendeletek életbelépésével, és gyakorlatilag a szigorúbb szabályozások bevezetésével (pl. Fenntarthatósági jelentés készítése, ESEF megfelelés, etc.) szükségessé vált és válik minden tőzsdei cég számára – legfőképpen a prémium kategóriában jegyzett részvénytársaságok esetében - az EU rendeleteknek történő megfelelés. Ezen szabályozások életbelépésével csökkenthetők a kockázatok, egyben jelentősen megnövelik a Társaság feladatainak körét, valamint költségvetésének kiadási oldalát.

2. Partnerkockázat

Az AKKO Invest Nyrt. számlavezető partnereit megbízhatónak, stabilnak, biztonságosnak és prudentsnek ítéli.

A bevételt termelő leánycégek esetében a fő partnerkockázat a bérleőkben keresendő, hiszen a bevételi forrás egy része a befolyó bérleti díjakból tevődik össze. Bérleti díj kiesés / nem fizetés esetén, valamint a jövedelmet nem termelő leánycégek esetében is a pótlólagos forrás biztosítása az Anyacég által történő tagi kölcsön adásával tud rendezésre kerülni.

3. Elemi csapások kockázata

Tűz, árvíz vagy egyéb elemi csapások hatással lehetnek a Társaság ingatlanokkal rendelkező leánycégeinek tevékenységére. Az AKKO Invest Nyrt. ingatlant tulajdonló leánycégei ezáltal ki vannak téve a környezet hatásainak, így ez a szempont a Társaság működésére nézve releváns.

Beszámolási időszakot követő lényeges események

Az AKKO Invest Nyrt. közzétételei a mérlegforduló utáni időszakban		
2025		
Január	16	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	16	Rendkívüli tájékoztatás - garázs eladásról
	30	Rendkívüli tájékoztatás - garázs eladásról
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Február	10	Rendkívüli tájékoztatás
	11	Sajtóközlemény - NEO Property Services Zrt. - Római Park
	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

2025. január 16-án került publikálásra, hogy a B+N Referencia Zrt. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2025. január 16. napján bejelentette, hogy szavazati jogot biztosító AKKO Invest Nyrt. törzsrésztvényeinek száma 2025. január 15. napján 3.308.000 darabra, részesedése és szavazati jogának mértéke 9,92%-ra változott.

Ugyanezen a napon adott hírt a Társaság, hogy értékesítésre került a Társaság Franciaországban bejegyzett leánycégeiben, az ALQ SAS tulajdonában álló Center Bay-i gépkocsi beálló 34.000 EUR-os eladási áron.

2025. január 30-án értesítésre kerültek a befektetők, hogy értékesítésre került a Társaság Franciaországban bejegyzett leánycégeiben, az ALQ SAS tulajdonában álló Bay Side-i gépkocsi beálló 43.000 EUR-os eladási áron.

2025. február 10-én tájékoztatásra került, hogy a Társaság leánycége, a NEO Property Services Zrt. a Budapest harmadik kerületében, Római Park néven épülő, tervezetten 2026-ban átadandó 257 lakásos lakópark generálkivitelezési feladatainak ellátására adott, 8 milliárd forintot meghaladó értékű tenderajánlata alapján a beruházó aznap megküldött tájékoztatása szerint a NEO Property Services Zrt-vel kíván generálkivitelezői szerződést kötni. A szerződés aláírása a szerződéses tárgyalások sikeres lezárultát követően, a következő hónapban várható.

2025. február 11-én Sajtóközlemény formájában került értesítésre a nagyérdemű a február 10-én már közzétett generálkivitelezési tenderrel kapcsolatosan, hogy Budapest harmadik kerületében épülő lakópark generálkivitelezési feladataira adott győztes ajánlatot a NEO Property Services Zrt., az AKKO Invest leányvállalata.

A Társaság vállalatirányítási rendszere, testületek

A Társaság a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően nyilvánosan működő társaságként - tekintettel arra, hogy az általa kibocsátott részvények szabályozott piacnak minősülő Budapesti Értéktőzsdére kerültek bevezetésre - a Felelős Társaságirányítási Jelentésében és nyilatkozatában mutatja be az önkéntesen vállalt és a kötelezően alkalmazandó vállalatirányítási szabályok rendszerét, mely jelentések az éves beszámoló részeként a BÉT (www.bet.hu) és a Társaság weblapján (www.akkoinvest.hu) folyamatosan elérhetőek. A Társaság működése során betartja a rá vonatkozó jogszabályokban, felügyeleti rendelkezésekben és a BÉT szabályzataiban foglaltakat, valamint törekszik a BÉT társaságirányítási ajánlásainak való megfelelésre. A Társaság felépítését és működési feltételeit a közgyűlés által elfogadott Alapszabály tartalmazza. A Társaság a vonatkozó közgyűlési határozattal elfogadott Felelős Társaságirányítási Jelentése szerint jár el, annak közzétételére minden egyes üzleti évet bemutató éves jelentést elfogadó rendes közgyűlést követően határidőben sor kerül.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve. Az Igazgatótanács tagjait a Közgyűlés jogosult megválasztani. Az Igazgatótanács tagjai újraválaszthatók. A Társaságot harmadik személyekkel szemben, és a hatóságok előtt az Igazgatótanács képviseli. Az Igazgatótanács jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az Igazgatótanács 7 tagú ügyvezető testület (jelenleg 5 főből álló Igazgatótanács működik). Az Igazgatótanács saját tagjai közül megválasztja az Igazgatótanács elnökét és elnök-helyettesét.

Az Igazgatótanács főbb feladatai:

- kialakítja a Társaság munkaszervezetét
 - részt vesz a stratégiai irányelvek meghatározásában és az ezeknek megfelelő stratégia kialakításában, az üzleti és pénzügyi tervek, a nagyobb tőkebefektetések, tulajdonszerzés és tőke kivonás végrehajtásának ellenőrzése;
 - a társasági célkitűzések megfogalmazása és ezek folyamatos teljesítésének felügyelete;
 - a középtávú és az éves üzleti tervek elkészítése
 - üzletpolitikai irányelvek megállapítása
 - hosszú távú fejlesztési stratégia jóváhagyása
 - a kockázatkezelési irányelvek meghatározása, amelyek biztosítják a kockázati tényezők feltérképezését, a belső kontroll mechanizmusok, szabályozási- és felügyeleti rendszer alkalmasságát ezek kezelésére, valamint a jogi megfelelést;
 - a Társaság kockázatkezelési eljárásainak irányítása és felügyelete
- a társasági működés átláthatóságával és a fontos társasági információk nyilvánosságra hozatalával kapcsolatos irányelvek megfogalmazása és betartásuk felügyelete;
- a társaságirányítási gyakorlat hatékonyságának és eredményességének folyamatos felügyelete

Az igazgatótanácsi tagságra irányuló jogviszony megszűnik:

- a megbízás időtartamának lejártával,
- visszahívással,
- törvényben meghatározott kizáró ok bekövetkeztével,
- lemondással,
- elhalálozással.

Igazgatótanács tagjai:

- Prutkay Zoltán – igazgatótanács elnöke
- Horváth Imre Attila – igazgatótanács alelnöke
- Székely Gábor – igazgatótanács tagja
- Matskási István – igazgatótanács tagja
- Bosánszky Péter Márk – igazgatótanács tagja

A Társaság nem rendelkezik Felügyelőbizottsággal, helyette, az ellenőrzési és vélemény-nyilvánítási jogkört az Igazgatótanács tagjai közül megválasztott Auditbizottság látja el.

Az Auditbizottság működésének célja elsősorban annak elősegítése, hogy

- a Társaság eleget tegyen a jogszabályokban és a Társaság belső szabályzataiban meghatározott számviteli normáknak,
- a Társaság könyvvizsgálója megfeleljen a megbízatása ellátásához szükséges szakmai elvárásoknak, továbbá, hogy
- felügyelje a Társaság belső ellenőrzési rendszerének teljesítményét.

Auditbizottság tagjai:

- Székely Gábor – auditbizottság elnöke
- Matskási István – auditbizottság tagja
- Bosánszky Péter Márk – auditbizottság tagja

Az Auditbizottság tagjai munkájukért nem részesülnek külön anyagi juttatásban.

Vezető tisztségviselők AKKO Invest részvény tulajdona:

2024. december 31-én vezető tisztségviselők közül az alábbi tagok rendelkeztek AKKO Invest Nyrt. részvény tulajdonnal:

Név	Tisztség	“C” sorozatú törzsrészvény
Prutkay Zoltán	igazgatótanács elnöke	29 000 db
Horváth Imre Attila	igazgatótanács alelnöke	43 000 db
Székely Gábor*	igazgatótanács tagja auditbizottság elnöke	/ 0 db
Matskási István	igazgatótanács tagja auditbizottság tagja	/ 0 db
Bosánszky Péter Márk	igazgatótanács tagja auditbizottság tagja	/ 650 db

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

Foglalkoztatáspolitikai

2019.02.11-től az Anyavállalat egy befektetői kapcsolattartót és 2019.03.13-tól egy vezérigazgatót alkalmaz, 2020. március 1-jével további 1 fő bérleti kapcsolattartóval bővült a munkavállalók köre, majd 2022. december 1-jével további 2 fő, projekt manager-i pozícióba került felvételre, így az alkalmazottak száma 5 főre emelkedett. A cégcsoport napi operatív működését 3 fő látja el.

A Társaság egyedüli leánycégeiben, a NEO Property Services Zrt.-ben vannak bejelentett munkavállalók, így a cégcsoport munkavállalói létszáma konszolidált szinten 612 fő.

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

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

Az Anyavállalat leánycégeiben – kivéve a NEO Property Services Zrt-t – nem alkalmaz munkavállalókat, az Anyavállalat vezető tisztségviselői a tiszteletdíjon kívül a továbbiakban nem részesülnek semmilyen anyagi és természetbeni juttatásban.

Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A cégcsoport a tárgyidőszakban nem végzett semmilyen kutatással kapcsolatos tevékenységet, így kutatási, kísérleti fejlesztési költségek sem kerültek elszámolásra.

Környezetvédelem

Az AKKO Invest Nyrt. 2024.07.31-én publikálta első Fenntarthatósági Jelentését, amelyben a környezettel kapcsolatos szempontok kezelésére részletes információk találhatók. Továbbá a Társaság leánycége a NEO Property Services Zrt. az ESG szempontokat figyelembe véve 2023 óta, évente közzéteszi Fenntarthatósági Jelentését.

A jövőben a Társaság nagyobb hangsúlyt kíván fektetni a fenntarthatósággal kapcsolatos feladatköreinek meghatározására és kialakítására, így a környezetvédelemmel kapcsolatosan szükségessé váló politikákat, célokat, eljárási rendeket kívánja kidolgozni, nyomon követni, amelyekről az évente publikálandó fenntarthatósági jelentésében teszi közzé az ezzel kapcsolatos információkat.

Telephelyek bemutatása

Az Anyavállalat a jelentés készítés napján nem rendelkezik telephellyel.

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

- HU 4026 Debrecen, Bethlen utca 1.
- HU 6724 Szeged, Rókusi krt. 2-10.
- HU 6750 Algyő, Technológiai Ipartelep
- HU 5000 Szolnok, Ady Endre út 26.
- HU 8000 Székesfehérvár, Kaposi út 9.
- HU 2443 Százhalombatta, Olajmunkás utca 2.
- HU 9700 Szombathely, Hefele Menyhért utca 2.
- HU 7624 Pécs, Mátyás király utca 23.
- HU 3525 Miskolc, Régiposta utca 9.
- HU 3580 Tiszaújváros, TVK Ipartelep, "Régi Számítóközpont"
- HU 9023 Győr, Verseny utca 11.
- HU 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 6.

A többi leánycég nem rendelkezik telephellyel.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az AKKO Invest Nyrt. 2024. évi éves egyedi és konszolidált IFRS jelentéséhez

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

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

A konszolidált 2024. évi pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva az AKKO Invest Nyrt. és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetői jelentés megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

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

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

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

Az AKKO Invest Nyrt. 2024. éves egyedi és konszolidált IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2025. április 9-től a Társaság székhelyén (1118 - Budapest, Dayka Gábor utca 5.) és honlapján (www.akkoinvest.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) valamint a Magyar Nemzeti Bank kötelező közzétételi portálján (www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2025. április 9.

Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke
AKKO Invest Nyrt.

AKKO Csoport konszolidált fenntarthatósági jelentése