



Appeninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2025. DECEMBER 31.

A 2024.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1.	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
2.1.2.	Árbevétel	11
2.1.3.	Egyéb bevételek és ráfordítások	13
2.1.4.	Tőkebefektetések értékelése	13
2.1.5.	Befektetési célú ingatlanok	14
2.1.6.	Pénzügyi eszközök	15
2.1.7.	Követelések értékvesztése	16
2.1.8.	Pénzügyi kötelezettségek	17
2.1.9.	Valós érték.....	18
2.1.10.	Kapcsolt felek.....	18
2.1.11.	Jövedelemadók.....	19
2.1.12.	Lízing.....	19
2.1.13.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.14.	Bérlők által teljesített letétek.....	21
2.1.15.	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.16.	Kibocsátott tőke és visszavásárolt saját részvények	21
2.1.17.	Osztalék	21
2.1.18.	Pénzügyi műveletek eredménye	21
2.1.19.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	21
2.1.20.	Cash flow kimutatás	22
2.1.21.	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	27
2.3.1.	Ingatlanok besorolása	27
2.3.2.	Befektetési célú ingatlanok valós értéke.....	28
2.3.3.	Részesedések értékvesztése	28
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	29
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei.....	30
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.....	30
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek.....	31
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege.....	31
8.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	32
9.	Értékcsökkenési leírás	35
10.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	35
11.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	36
12.	Jövedelemadók.....	36
13.	Egy részvényre jutó eredmény	38
14.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	38
15.	Tárgyi eszközök.....	39

16.	Részesedések.....	40
17.	Vevőkövetelések.....	41
18.	Egyéb rövid lejáratú követelések	41
19.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések	42
20.	Aktív időbeli elhatárolások	42
21.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	42
22.	Jegyzett tőke.....	43
23.	Visszavásárolt saját részvények.....	43
24.	Tartalékok.....	44
25.	Felhalmozott eredmény	44
26.	Bérlők által teljesített letétek	46
27.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	46
28.	Rövid lejáratú hitelek és lízingkötelezettségek	47
29.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	47
30.	Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek	47
31.	Szállítói kötelezettségek	47
32.	Passzív időbeli elhatárolások.....	48
33.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	48
34.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	48
35.	Pénzügyi instrumentumok	49
36.	Kockázatkezelés.....	50
36.1	Tőkekemenedzsment	50
36.2	Hitelezési kockázat	51
36.3	Piaci kockázat	52
36.4	Üzleti kockázat.....	52
36.5	Likviditási kockázat	52
37.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai	54
38.	Függő kötelezettségek.....	54
39.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel.....	55
40.	Szegmensjelentések	55
41.	Mérlegfordulónap utáni események.....	55
42.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	56
43.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	56
44.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	57
	Nyilatkozatok.....	58

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2025.12.31.	2024.12.31.
		ezer Ft	ezer Ft
Eszközök			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	14	894.128	951.409
Tárgyi eszközök	15	5.921	8.378
Részesedések	16	12.605.287	12.623.279
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19	10.673.654	16.931.784
Befektetett eszközök összesen		24.178.990	30.514.850
Vevőkövetelések	17	7.695	16.566
Egyéb rövid lejáratú követelések	18	74.073	55.975
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19	3.645.743	5.682.448
Elhatárolások	20	69.598	267.767
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	21	17.764.802	10.469.766
Forgóeszközök összesen		21.561.911	16.492.522
Eszközök összesen		45.740.901	47.007.372
Tőke és források			
Jegyzett tőke	22	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	23	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	24	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	25	12.734.854	13.599.851
A Társaság részvényeseire jutó tőke		25.566.726	26.431.723
Bérlők által teljesített letétek	26	9.310	19.037
Kötvénytartozások	27	20.108.510	20.114.307
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20.117.820	20.133.344
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	28	-	18.551
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	29	16.633	242.174
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	30	2.426	1.831
Kötelezettségek szállítók felé	31	1.873	29.951
Jövedelemadó kötelezettségek		-	71.286
Passzív elhatárolások	32	35.423	78.512
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		56.355	442.305
Kötelezettségek összesen		20.174.175	20.575.649
Tőke és források összesen		45.740.901	47.007.372

A 8-57. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

APPENINN HOLDING NYRT.
2025. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Teljes átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2025.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2024.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	44.134	849.131
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(43.468)	(84.882)
Közvetlen fedezet		666	764.249
Szolgáltatási díjak árbevétel leányvállalatoktól	5	-	196.122
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(150.684)	(366.373)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	8.965	3.189.163
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	8	(65.074)	455.601
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		(206.127)	4.238.762
Értékcsökkenés és amortizáció	9	(2.357)	(3.668)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	10	(1.004.358)	1.763.751
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	11	347.966	414.973
Lízingkamat	11	(22)	(1.989)
Adózás előtti eredmény		(864.898)	6.411.830
Jövedelemadók	12	(99)	(75.766)
Tárgyévi eredmény		(864.997)	6.336.064
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN		(864.997)	6.336.064

A 8-57. oldalakon közölt melléletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. január 1-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	7.263.787	20.095.659
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	25				6.336.064	6.336.064
Egyenleg 2024. december 31-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	13.599.851	26.431.723
Egyenleg 2025. január 1-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	13.599.851	26.431.723
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem						
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	25				(864.997)	(864.997)
Egyenleg 2025. december 31-én	22-25	4.737.142	8.095.844	(1.114)	12.734.854	25.566.726

A 8-57. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash-Flow kimutatás

adatok ezer forintban

	Jegyzet	2025.12.31.- én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény		(864.898)	6.411.830
<i>Nem pénzmozgással járó tranzakciók:</i>			
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	8	65.074	(455.601)
Értékcsökkenés	9	2.357	3.668
Engedményezés eredménye	7	-	(3.201.181)
Részesedés értékvesztés	10	20.991	(347.185)
Kamatbevételek	11	(1.047.966)	(1.209.393)
Kamatráfordítások	11	700.000	794.420
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	17-20	188.942	(83.529)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	26, 29-32	(625.781)	(782.212)
Fizetett nyereségadó	12	(71.385)	(54.455)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		(1.632.666)	1.069.981
Részesedések megszerzése	16	(3.000)	(357.100)
Részesedések értékesítése	16	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	15	(7.694)	(6.380)
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsöntörlesztések	19	8.294.836	3.574.042
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	19	-	(632.992)
Adott kölcsönök	19	-	(4)
Adott kölcsönök törlesztéséből bevétel	19	-	-
Allízing bevételek	17	-	99.643
Kapott kamatok	11	1.047.989	1.211.381
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		9.332.131	3.888.590
Hitelek, kölcsönök visszafizetése	28	(24.348)	(106.660)
Hitelek, kölcsönök megszerzése	28	-	-
Lízingkamatok	11	(22)	(1.989)
Fizetett kamatok	11	(700.000)	(700.000)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(724.371)	(808.649)
Árfolyamhatás		319.942	(4.480)
Pénzeszközök változása	21	7.295.036	4.145.442
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	21	10.469.766	6.324.324
Pénzeszközök az év végén	21	17.764.802	10.469.766

A 8-57. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2025. december 31-én:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2024. december 31-én:

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

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

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

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. Évi CII. Törvény („Szit tv.”) előírásai alapján a Társaság a következő feltételeknek megfelelt:

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaságnak a számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszege legalább hetven százalékának megfelelő értékű ingatlanportfólióval kell rendelkeznie.
- A szabályozott ingatlanbefektetési társaság – konszolidált éves beszámoló készítésére kötelezett társaság esetében a konszolidációba bevont valamennyi társaság összevont - portfóliójában egyetlen ingatlan vagy más szabályozott ingatlanbefektetési társaságban fennálló részesedés értéke sem haladhatja meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaság számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszegének a harminc százalékát.
- Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság konszolidált éves beszámoló készítésére kötelezett, akkor a viszonyítás alapja a konszolidált mérleg mérlegfőösszege, egyéb esetben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság - számviteli törvény szerinti - mérlegének mérlegfőösszegéhez kell viszonyítani.
- A szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaság az ingatlanportfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára piaci értéken értékeli, és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanok piaci értéke és könyv szerinti értéke közötti különbözetét könyvviteli nyilvántartásában az alkalmazott számviteli politikája szerint, de legalább negyedévente elszámolja.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács 2026. április 1-jén fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Testülete (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

iii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő évre vonatkozóan hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iv) Az értékelés alapja

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

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

A Társaság a fordulónapon a rövid- és hosszú lejáratú eszközöket és kötelezettségeket az adott eszközök és kötelezettségek várható lejáratú ideje alapján bontja meg. A rövid lejáratú eszközök közé kerülnek azok az eszközök, amelyek várhatóan 12 hónapon belül realizálódnak, míg az éven túli eszközök a 12 hónapnál hosszabb időtartamú realizációval rendelkeznek. A Társaság rövid lejáratúként sorolja be, azokat a kötelezettséget, amelyek a szokásos működési ciklusa alatt rendezésre kerülnek és a beszámolási időszak végét követő tizenkét hónapon belül esedékesek vagy a fordulónapon nincs feltétel nélküli joga a Társaságnak a kötelezettség kiegyenlítését a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapon túlra elhalasztani. Minden egyéb kötelezettség hosszú lejáratú. E szerint a hosszú lejáratú kötelezettségek közé sorolt tételek azon részeit, amelyek a következő 12 hónapban esedékesek a fordulónapon, a Társaság a rövid lejáratú kötelezettségek közé sorolja.

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

2.1.2. Árbevétel

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

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

Teljesítési kötelezettségek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

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

A Társaság bevételeinek főbb elemei:

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

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

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

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

Osztalék- és kamatbevételek

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.3. Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

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

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

2.1.4. Tőkebefektetések értékelése

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

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

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

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

A leányvállalatban lévő részesedésre vonatkozóan értékvesztés tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele

felmerül, meg kell állapítani a részesedés megtérülő értékét és össze kell hasonlítani a részesedés nettó értékével. Amennyiben a részesedés megtérülő alacsonyabb a könyv szerinti értékénél, értékvesztést kell elszámolni.

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

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

2.1.5. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

2.1.6. Pénzügyi eszközök

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

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

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

Amortizált bekerülési érték

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

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

Valós érték eredménnyel szemben

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

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

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

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

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

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

A pénzügyi eszközök akkor kerülnek kivezetésre a mérlegből, amikor a kapcsolódó szerződéses pénzáramokra vonatkozó jogok megszűnnek, vagy a Társaság az eszközhöz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat más félre ruházza át.

2.1.7. Követelések értékvesztése

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

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő értékvesztési mátrixot alkalmazta a Társaság 2025 és 2024 során:

Fizetési késedelem napjai	Értékvesztés százaléka
0-180 nap	nincsen értékvesztés
180-360 nap	50%
360 nap feletti késedelem	100%

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

2.1.8. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

Pénzügyi kötelezettség kivezetésére akkor kerül sor, amikor a kötelezettség megszűnik, teljesítésre kerül vagy jogilag elévül. A kivezetéskor keletkező különbözet az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

2.1.9. Valós érték

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

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

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

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.1.10. Kapcsolt felek

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

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

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

2.1.11. Jövedelemadók

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

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

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

2.1.12. Lízing

Társaság, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

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

Operatív lízing

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

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

Allízingek

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

Az allízingek kimutatása és közzététele

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

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

A Társaság ingatlan allízinggel rendelkezett 2025. márciusáig.

2.1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.14. Bérlők által teljesített letétek

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

2.1.15. Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.16. Kibocsátott tőke és visszavásárolt saját részvények

A kibocsátott részvénytőke a Társaság által kibocsátott és forgalomban lévő törzsrészvények névértékét tartalmazza. Az új részvények kibocsátásával kapcsolatos közvetlen költségek – az esetleges adóhatással csökkentve – a saját tőkében, a kibocsátási értékből kerülnek levonásra.

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

2.1.17. Osztalék

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

2.1.18. Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek közé a készpénz, a látra szóló bankbetétek, valamint az olyan rövid lejáratú, nagy likviditású befektetések tartoznak, amelyek könnyen meghatározható összegű készpénzre válthatók, és amelyek eredeti lejáratára legfeljebb három

hónap. A Társaság ezen eszközöket a likviditás kezelésére tartja, nem pedig befektetési vagy egyéb célból.

A korlátozott felhasználású pénzeszközök olyan pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, amelyek felett a Társaság rendelkezési joga szerződéses vagy jogszabályi korlátozás miatt ideiglenesen korlátozott. Ezek az összegek elkülönítetten kerülnek bemutatásra, és nem tartoznak a szabadon felhasználható pénzeszközök közé. Amennyiben a korlátozás rövid távú jellegű, az ilyen tételek a pénzeszközök között, megfelelő kiegészítő megjegyzéssel kerülnek bemutatásra.

2.1.20. Cash flow kimutatás

A cash flow kimutatás a működési, befektetési és finanszírozási tevékenységek szerinti bontásban mutatja be a pénzmozgásokat. A működési cash flow bemutatása az indirekt módszerrel történik, amely a tárgyévi eredményből indul ki, és azt a nem pénzmozgással járó tételekkel, valamint a működőtőke változásaival korrigálja. A pénzáramlások meghatározása a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek változásán alapul.

2.1.21. Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2025. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

A számviteli politikát mind a Társaság gyakorlata, mind az IFRS-ek változása miatt rendszeresen felül kell vizsgálni, és ha szükséges, módosítani kell, a változás hatálybalépését megelőző 90. napig, vagy ha a változás kihirdetése és a hatálybalépése között ennél kevesebb idő áll rendelkezésre, akkor a hatálybalépésig.

A Társaság összhangban az IFRS előírásaival akkor változtatja meg a számviteli politikáit, ha:

- a változást valamely standard vagy értelmezés előírja; vagy
- a változás a Társaság pénzügyi kimutatásaiban az ügyleteknek, más eseményeknek és feltételeknek a Társaság pénzügyi helyzetére, pénzügyi teljesítményére, valamint cash-flow-ra gyakorolt hatásainak megbízhatóbb és relevánsabb bemutatását eredményezi.

A Társaságnak az egy standard vagy értelmezés kezdeti alkalmazásából származó számviteli politika változást az adott standard vagy értelmezés átmeneti rendelkezései (ha van ilyen) alapján kell elszámolnia; és amennyiben a Társaság olyan standard vagy értelmezés kezdeti alkalmazásakor változtatja meg a számviteli politikát, amely nem tartalmaz átmeneti rendelkezést az adott változásra vonatkozóan, vagy amennyiben a Társaság önként változtatja meg a számviteli politikát, a változást visszamenőlegesen kell alkalmaznia.

Visszamenőleges alkalmazás: Amikor a számviteli politikában bekövetkező változás visszamenőlegesen kerül alkalmazásra, a Társaságnak az érintett saját tőke összetevők legkorábbi bemutatott időszakra vonatkozó nyitóegyenlegét, és a többi bemutatott időszak összehasonlító adatait úgy kell módosítania, mintha mindig is az adott számviteli politikát alkalmazta volna.

Amennyiben a számviteli politikák változásának az egy vagy több bemutatott korábbi időszak összehasonlító adataira vonatkozó időszak-specifikus hatásait kivitelezhetetlen meghatározni, akkor a Társaságnak azon legkorábbi időszak elejétől kell az új számviteli politikát először alkalmaznia az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékére, amelyekben a visszamenőleges alkalmazás először kivitelezhető, amely lehet a tárgyidőszak is, valamint egy ennek megfelelő módosítást kell elvégeznie az érintett saját tőke elemek adott időszaki nyitóegyenlegére vonatkozóan.

Számviteli politikában bekövetkezett változásokról akkor beszélünk, ha:

- A változást törvényi szabályozás vagy a számviteli standardokat alkotó testület döntése támasztja alá.
- A számviteli politika megváltoztatása egy vállalkozás pénzügyi helyzetéről, teljesítményéről és cash flow-járól relevánsabb és megbízhatóbb információt nyújt.
- A vállalkozás egy olyan új standardot adaptál, amely a korábitól különböző számviteli politika alkalmazását kívánja meg.
- A vállalkozás az IFRS által megengedett számviteli elszámolási módról egy másik, az IFRS által szintén megengedett elszámolási módra való áttéréstől dönt.

A Társaság a 2025. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a pénzügyi kimutatásait.

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

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

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely lehetővé teszi a szokásos

adminisztratív késedelmet olyan piaci vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjában érvényes azonnali árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az azonnali átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az uralkodó gazdasági feltételek mellett. A módosítások megjegyzik, hogy a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció („adjustment”) nélkül, vagy más becslési technikát. A standard alkalmazásának nem volt hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

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

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

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

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

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

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok javításai

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

- IFRS 1 A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása – fedezeti alkalmazás egy első alkalmazó által
- IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek – a kivezetésből származó nyereség vagy veszteség, A valós érték és az ügyleti ár közötti elhatárolt különbözet közzététele, Hitelkockázati közzétételek

- IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Lízingbevevő lízingkötelezettségeinek kivezetése, Tranzakciós ár
- IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások – A „de facto ügynök” meghatározása
- IAS 7 Cash flow kimutatás – Költség módszer

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

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

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

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

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

IFRS 18 - Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban

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

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

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

A vezetés által meghatározott teljesítménymutatók: Az IFRS 18 bevezeti a vezetés által meghatározott teljesítménymutató (MPM) fogalmát, amelyet a gazdálkodó egység a bevételek és ráfordítások olyan részösszegeként határoz meg, amelyet a gazdálkodó egység

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

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

Egyéb számviteli standardok következményes módosításai

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

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

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

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

IFRS 19 - Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: Közzétételek

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

Az IFRS 19-et alkalmazó gazdálkodó egységnek ezt a tényt az általános IFRS számviteli standardoknak való megfelelési nyilatkozat részeként kell közzétennie. Az IFRS 19 megköveteli, hogy az olyan gazdálkodó egység, amelynek pénzügyi kimutatásai megfelelnek

az IFRS számviteli standardoknak, beleértve az IFRS 19-et is, kifejezett és fenntartás nélküli nyilatkozatot tegyen az ilyen megfelelésről.

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

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

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

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

2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

2.3.1. Ingatlanok besorolása

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

- Befektetési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra, melyeket a Társaság jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, kereskedelmi egységek, raktárak és gyárépületek) saját célokra nem használja.

- Fejlesztési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra a készletek közé azok az ingatlanok, melyeken a Társaság célja a közeljövőben beruházni és fejleszteni, majd értékesíteni.
- Tárgyi eszközök közé kerülnek besorolásra azok az ingatlanok, amelyeket a Társaság saját célra használ.

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

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

2.3.2. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

2.3.3. Részesedések értékvesztése

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

Átfogó jövedelemkimutatásra vonatkozó magyarázatok

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

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

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel.

adatok ezer Ft-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Iroda bérbeadás	27.379	772.593
Parkoló bérbeadás	3.623	55.487
Egyéb üzemeltetési bevételek	13.132	21.051
Összesen	<u>44.134</u>	<u>849.131</u>

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2025. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Éven belül	53.674	17.445
1-5 éven belüli	-	-
5 éven túli	-	-
Összesen	<u>53.674</u>	<u>17.445</u>

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Építményadó, telekadó	(4.425)	(27.553)
Víz, Gáz, áram	(2.164)	(538)
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(17.331)	(32.253)
Biztosítási díj	(9.108)	(11.109)
Hirdetés, reklám	(5.867)	(5.517)
Egyéb	(4.573)	(7.912)
Összesen	(43.468)	(84.882)

5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-	13.203
Appenninn E-Office Zrt.	-	73.506
Appenninn Project-EGRV Kft.	-	1.000
Appenninn Project-MSKC Kft.	-	1.764
Alagút Investment Kft.	-	1.736
Kantrum Property Kft.	-	25.476
Tidaholm Properties Kft.	-	40.643
Dounby Sp. Z.o.o.	-	37.177
Egyéb	-	1.617
Összesen	-	196.122

2025-ben a holding funkciót már a Csoport egyik leányvállalata, az Appenninn-Project-EGRV Kft. látja el, ezért a Társaságnak holding díj bevétele már nem volt.

6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Bankköltség	(1.978)	(2.291)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd, értékbecslés	(71.330)	(169.648)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(1.439)	(19.683)
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(13.219)	(12.851)
Rövid távú bérleti díjak, irodaszerek	(2.818)	(25.612)
Felelősségbiztosítás	(3.514)	(1.358)
Hatósági díjak, illetékek	(168)	(791)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(315)	(8.134)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(44.145)	(113.323)
Egyéb	(11.758)	(12.682)
Összesen	(150.684)	(366.373)

7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Dounby követelés EGRV-nek való értékesítése	-	3.201.181
Adott támogatások	(3.800)	(5.600)
Kötelezettség leírás	-	23.805
Egyéb	12.765	(30.194)
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	-	(29)
Összesen	8.965	3.189.163

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

8. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

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

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	(57.281)	51.876
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	403.725
Valós érték változások összesen	(57.281)	455.601

A Társaság minden évben elkészíteti az ingatlanok valós értékének meghatározását független értékbecslővel. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. A befektetési célú ingatlanok értékeléséhez használt értékbecslést minden ingatlan esetében az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2024-ben és 2025-ben a CBRE Kft. (Bajcsy-Zsilinszky út 78. 1055 Budapest). Az ingatlan értékelő társaság elismert, és megfelelő szakmai minősítéssel, valamint az értékelendő befektetési célú ingatlan körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalattal rendelkezik. Az ingatlanbecslő által készített elemzés az alábbiak szerinti:

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

Értékelési módszerek

Az értékbecslés a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értékbecslési Szabványok 2024. és 2025. évi kiadásának megfelelően készült. Az ingatlanok jellegére és a rendelkezésre álló piaci adatokra tekintettel az értékelés során a piaci összehasonlításon alapuló módszer került alkalmazásra.

A módszertan alapja, hogy az értékelt ingatlanok jellemzőit (elhelyezkedés, méret, műszaki állapot, bérbeadottság, hozamtermelő képesség) összevetjük a piacon megfigyelhető, hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok tranzakciós adataival. Az így azonosított összehasonlító adatok szükség szerint korrekcióra kerülnek az egyedi eltérések figyelembevételével.

Az ingatlanok piaci értéke az összehasonlító tranzakciók alapján meghatározott egységárakból, valamint az alkalmazott korrekciókból került levezetésre. A módszer alkalmazása során figyelembe vettük a piaci környezetet, a kereslet-kínálati viszonyokat, valamint az adott ingatlan specifikus jellemzőit.

A hozamszámításon alapuló értékelésekben 2025-ben és 2024-ben használt kulcsfeltételezések az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

A DCF modell kulcsfontosságú inputjai, melyek az ingatlan piaci értékére legnagyobb érzékenységgel bíró paraméterek a bérleti díjak szintje és a használt diszkontráta. A diszkont ráta növelésével az érték csökken, míg ellenkező irányú változtatás esetben az érték növekedni fog. A piaci bérleti díjknál a piacon uralkodó, adott ingatlanra jellemző díjakkal számoltunk. A magasabb díjfeltételezések magasabb, míg az alacsonyabb, alacsonyabb valós értéket okoznak. Az összehasonlító módszeresetében a kulcsfeltételezés az összehasonlító piaci adatok alapján becsült fajlagos négyzetméter ár. A magasabb négyzetméter ár magasabb valós értéket eredményez.

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

A portfólió nem elsődlegesen hozamtermelő jellemzőkkel bíró ingatlanait összehasonlító módszer alkalmazásával értékelték. A kecskeméti ingatlan összehasonlító módszer alkalmazásával került értékelésre, annak érdekében, hogy a legjobb és leghatékonyabb felhasználási mód kerüljön reflektálásra. A kecskeméti ingatlan felújításra kész a legjobb és leghatékonyabb felhasználási alternatíva elérése érdekében. Ennél az ingatlanoknál a hozamalapú megközelítés kevésbé hatékony egy hipotetikus tranzakció értékének pontos tükrözésében, a piaci alapú értékelés pontosabban méri a valós értéket az ilyen ingatlanok esetében.

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

2025										
Ssz.		típus	Összehasonlító módszer érték EUR	DCF modell érték EUR	Fordulónapi érték EUR	Fordulónapi érték eFt	Értékelési módszer	Nm ár/hó Ft- ban, eFt/nm/hó	Diszkontráta	Jelzálog
1	6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 24/A.	telephely	2.320.000	2.480.000	2.320.000	894.128	összehasonlító	393,1		van, ingatlanfedezet
						2.320.000	894.128			

2024										
Ssz.		típus	Összehasonlító módszer érték EUR	DCF modell érték EUR	Fordulónapi érték EUR	Fordulónapi érték eFt	Értékelési módszer	Nm ár/hó Ft- ban, eFt/nm/hó	Diszkontráta	Jelzálog
1	6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 24/A.	telephely	2.320.000	1.440.000	2.320.000	951.409	összehasonlító	418,3		van, ingatlanfedezet
						2.320.000	951.409			

9. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(2.357)	(3.688)
Összesen	<u>(2.357)</u>	<u>(3.688)</u>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2024-ben 3.688 eFt, 2025-ben 0 eFt volt.

10. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok ezer Ft-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	72.922	407.771
Kapott osztalékok	519.729	-
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	(1.576.018)	1.008.795
Részesedések és követelések értékvesztése (lásd 16. jegyzet)	(20.991)	347.185
Összesen	<u>(1.004.358)</u>	<u>1.763.751</u>

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

11. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Kapcsolt és társult vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):	495.894	743.031
Banki kamatok	547.088	368.925
Saját kibocsátású kötvény kamatok	(694.994)	(694.994)
Lízingkamat	(22)	(1.989)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	347.966	414.973
Kapott kamatok összesen	1.042.982	1.209.392
Fizetett kamatok összesen	(695.016)	(794.419)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	347.966	414.973

12. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	-	(75.766)
Halasztott adó	-	-
Iparűzési adó	-	-
Innovációs járulék	(99)	-
Összesen	(99)	(75.766)

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

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	(864.997)	6.411.830
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	77.850	(577.065)
Innovációs járulék	(99)	-
SZIT szerint nem adóköteles eredmény	(77.850)	501.299
Jövedelemadók összesen	(99)	(75.766)

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

	adatok eFt-ban
IFRS szerinti adózás előtti eredmény	(864.898)
Innovációs járulék átsorolása adóalapba	(99)
Korrigált adózás előtti eredmény	(864.997)
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	8.730
Kapott osztalék	519.729
Támogatás	760
Adóalap csökkentő tételek	529.219
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	6.901
Bejelentett részesedés értékvesztése	20.991
Adóalap növelő tételek	27.892
Társasági adó szerinti adóalap	(1.366.324)
SZIT arány bevételek alapján	-
SZIT aránnyal számított adóalap	-
Társasági adó (9%)	-

13. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	(864.997)	6.336.064
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)	(18,26)	133,76

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2024-ben, sem 2025-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

14. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	951.409	8.884.324
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	7.984.791
Kecskemét, Kiskőrösi utca 24/A.	951.409	899.533
éves változások:		
1082 Budapest, Üllői út 48. ingatlan értékesítése	-	(8.388.516)
Valós érték változások	(57.281)	455.601
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	403.725
Kecskemét, Kiskőrösi utca 24/A.	(57.281)	51.876
Záró érték	894.128	951.409
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	-
Kecskemét, Kiskőrösi utca 24/A.	894.128	951.409

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

15. Tárgyi eszközök

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

adatok ezer Ft-ban	Összesen
Bruttó érték	
2023. december 31-én	32.157
Növekedés és átsorolás	1.554
Csökkenés és átsorolás	
2024. december 31-én	33.711
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	(7.335)
2025. december 31-én	26.376
Halmazott értékcsökkenés	
2023. december 31-én	21.665
Éves leírás	3.668
Csökkenés	
2024. december 31-én	25.333
Éves leírás	2.357
Csökkenés	(7.235)
2025. december 31-én	20.455
Nettó könyv szerinti érték	
2023. december 31-én	10.492
2024. december 31-én	8.378
2025. december 31-én	5.921

16. Részesedések

adatok ezer forintban	2025.12.31.- én végződő üzleti évre	2024.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2025	Tulajdoni hányad 2024
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	4.825.643	4.825.643	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	5.256.668	5.256.668	100%	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	7.046	7.046	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Alagút Investment Kft.	523.994	544.985	100%	100%
Kantrum Properties Kft.	104.171	104.171	100%	100%
Tidaholm Properties Kft.	1.881.765	1.881.765	100%	100%
Appeninn-Project-BSV Kft.	3.000	-	100%	-
Részesedések összesen	12.605.287	12.623.279		

A részesedések ingatlanbefektetési társaságokban állnak fenn, és értékelésük a valós értéken meghatározott nettó eszközérték alapján történt. Az értékelés kulcsfeltételezése az ingatlanok valós értéke, amelyet a konsolidált beszámoló tartalmaz.

Halmozott értékvesztés összege:

adatok ezer Ft-ban	Összesen
2023. december 31-én	651.197
Visszaírás	(347.186)
Értékvesztés képzése	-
2024. december 31-én	304.011
Visszaírás	-
Értékvesztés képzése	20.991
2025. december 31-én	325.002

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

A Társaság 2025-ben 20.991 eFt értékvesztést számolt el az Alagút Investment Kft-ben való részesedésre.

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2025	2024	
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP. Z.O.O.	50%	50%	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Appeninn-Project-TRNW SP. Z.O.O.	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	-	Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie,
Leveron doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070

17. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2025.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	7.695	16.566
Értékvesztés	-	-
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>7.695</u>	<u>16.566</u>

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

18. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2025.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Adókövetelések	37.883	5.170
Kaució	15.215	15.215
Engedményezéssel kapcsolatos követelés	11.776	11.776
Adott előlegek	-	4.150
Lízingkövetelések	-	18.006
Egyéb	9.199	1.658
Összesen	<u>74.073</u>	<u>55.975</u>

19. Kapcsolt felekkel szembeni követelések

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

adatok ezer forintban	Vevő-, kölcsön és kamatkövetelések	
	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	486.234	2.098.808
Appeninn E-Office Zrt.	298	743.357
Appeninn Project-MSKC Kft.	235.419	330.195
Tidaholm Properties Kft.	713.312	1.264.022
Appeninn-Project-BSV Kft.	1.195.067	-
Kantrum Property Kft.	1.015.413	1.246.066
Kapcsolt követelések összesen éven belüli	3.645.743	5.682.448
Appeninn Project-EGRV Kft.	10.673.654	16.931.784
Kapcsolt követelések összesen éven túli	10.673.654	16.931.784

20. Aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	28.298	244.684
Költségek aktív időbeli elhatárolása	41.300	23.083
Összesen	69.598	267.767

2024. december 31-én a kapcsolt felekkel szembeni aktív időbeli elhatárolások összege 196.122 eFt volt, 2025. december 31-én 0 eFt.

21. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Pénztár	-	-
Bankszámlapénz HUF	-	9.985
Bankszámlapénz EUR	7.210	2.024
Rövid lejáratra lekötött betétek	17.757.592	10.457.757
Összesen	17.764.802	10.469.766

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

A Társaság nem rendelkezik le nem hívott hitelkerettel.

22. Jegyzett tőke

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Forgalomban tartott részvények száma 2025.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2024.12.31. (darab)	47.371.419

adatok ezer forintban

2025.12.31.-én **2024.12.31.-én**
végződő üzleti **végződő üzleti**
évre **évre**

	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

23. Visszavásárolt saját részvények

	2025.12.31.-én végződő üzleti évre		2024.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	1.114	1.848	1.114	1.848
Saját részvény vásárlása	-	-	-	-
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	-	-	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-	-	-
Záró érték	1.114	1.848	1.114	1.848

24. Tartalékok

	2025.12.31.-én végződő üzleti évre			2024.12.31.-én végződő üzleti évre		
	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)
Nyitó	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171
Záró egyenleg december 31-én:	8.095.844	47.371.419	171	8.095.844	47.371.419	171

A Társaság 2016.05.20-án, és 2017. 12. 01-én ázsiós tőkeemelést hajtott végre. A részvény jegyzői a kibocsátott tőkét apporttal teljesítették. Az ázsió összege a Tartalékok közé került besorolásra.

25. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban

	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	13.599.851	7.263.787
Tárgyévi eredmény	(864.997)	6.336.064
Saját részvény elidegenítése	-	-
Záró érték	12.734.854	13.599.851

Saját tőke megfeleltetési tábla:

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

APPENINN HOLDING NYRT.
2025. DECEMBER 31.
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban	2025. december 31.	2024. december 31.
Jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)	(1.114)
Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
Tartalékok	-	-
Eredménytartalék	13.599.851	7.263.786
Értékelési tartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Adózott eredmény	(864.997)	6.336.064
114/B. (4) a) IFRS-ek szerinti saját tőke	25.566.726	26.431.723
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőke instrumentumumnak minősül	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
114/B. (4) c) Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	8.095.844	8.095.844
114/B. (4) d) Tőketartalék	8.095.844	8.095.844
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség	13.599.851	7.263.786
114/B. (4) e) Eredménytartalék	13.599.851	7.263.786
114/B. (4) h) Lekötött tartalék	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő tárgyévi nyereség	(864.997)	6.336.164
114/B. (4) g) Tárgyévi nyereség/ veszteség	(864.997)	6.336.064

**Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad
eredménytartalék**

IFRS eredménytartalék	12.734.854	13.599.851
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével	(219.866)	(280.594)
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével	-	-
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	12.514.988	13.319.257

A SZIT előírások szerint a Társaság legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-ára, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza. Tekintettel arra, hogy a Társaságnak a beszámoló közzétételének időpontjában aláírt és hatályos szerződése alapján szabad pénzeszköze nem áll rendelkezésre, osztalék kifizetésére nem tesz javaslatot.

26. Bérlok által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérlok letétei	9.310	19.037
Összesen	9.310	19.037

A Társaság a bérlok által befizetett óvadékok összegét tartja itt nyilván.

27. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötvénytartozás	20.000.000	20.000.000
Kötvény prémium	108.510	114.307
Kötvénytartozások összesen	20.108.510	20.114.307

28. Rövid lejáratú hitelek és lízingskötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízingkötelezettség rövid lejáratú része	-	18.551
Összesen	-	18.551

A rövid távú lízingek közvetlenül költségként elszámolt összege 2024-ben 25.368 eFt, 2025-ben 2.818 eFt volt. A Társaságnak nincsenek kis értékű lízingszerződésai.

29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	2.154	4.639
Éven belül bérleti letétek	5.382	-
Utólagos vételárkötelezettség	-	234.285
Egyéb	9.097	3.250
Összesen	16.633	242.174

30. Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói-, kölcsön és kamatkötelezettségek	
	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn E-Office Zrt.	-	1.831
Appeninn Project EGRV Kft.	2.426	-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	2.426	1.831

31. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	1.873	29.951
Záró érték	1.873	29.951

32. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5.695	68.747
Költségek passzív időbeli elhatárolása	29.728	9.765
Összesen	35.423	78.512

33. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A leányvállalatokkal, mint kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérleg sorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek (lásd 5., 7., 11., 19., 30. megjegyzések). Az egyik igazgatótanácsi tag magánszemély tulajdonában álló vállalkozáson keresztül 2024-ben 17.377 eFt, 2025-ben a Társaság 9.632 eFt ügyvédi szolgáltatást vett igénybe. A jelentős befolyással rendelkező személy tulajdonában álló üzemeltetési társasággal 43.197 eFt tranzakció volt 2024-ben, míg 16.048 eFt tranzakció volt 2025-ben. 2024. december 31-én a jelentős befolyással rendelkező személy tulajdonában lévő üzemeltetési társasággal szemben 3.201 eFt, 2025. december 31-én 0 eFt kötelezettség állt fenn. A kapcsolt felekkel szemben a kölcsönöknek nincsen határozott lejárat, az egyéb kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók fizetési határideje hasonló a független felekkel szembeni határidőkkel.

34. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

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

	2025	2024
Igazgatótanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja	12.000	11.600
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	-	-

	2025	2024
Vezető tisztségviselők bérjellegű juttatásai (eFt)	44.180	41.785

35. Pénzügyi instrumentumok

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

2025.12.31	Jegyzet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	17		7.695	
Egyéb rövid lejáratú követelések	18		74.073	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19		14.319.396	
Pénzeszköz egyenértékesek	22		17.764.802	
Pénzügyi eszközök		-	32.165.966	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	26		9.310	
Kötvénytartozás	27		20.108.510	
Kapcsolt kötelezettségek	30		2.426	
Kötelezettségek szállítók felé	31		1.873	
Pénzügyi kötelezettségek		-	20.122.119	-
2024.12.31	Jegyzet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	17		16.566	
Egyéb rövid lejáratú követelések	18		55.971	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19		22.614.233	
Adott kölcsönök	20		4	
Pénzeszköz egyenértékesek	22		10.469.766	
Pénzügyi eszközök		-	33.156.540	-
Pénzügyi kötelezettségek				
Bérlők által teljesített letétek	27		19.037	
Lízingkötelezettségek	28		18.551	
Kötvénytartozás	29		20.114.307	
Kapcsolt kötelezettségek	32		1.831	
Kötelezettségek szállítók felé	33		29.951	
Pénzügyi kötelezettségek		-	20.183.676	-

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket a kibocsátott kötvénytartozás kivételével. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt. A kötvénytartozás becsült valós értéke 2025. december 31-én 15.992.720 eFt, 2024. december 31-én 14.712.935 eFt. A valós érték számításánál a forint kockázatmentes hozamgörbe került kiegészítésre az Appeninre való kockázati felárral (3,8%). A hitelkockázati felár nem megfigyelhető inputnak minősül, mivel az nem közvetlenül megfigyelhető piaci adatokon alapul, hanem a kibocsátó specifikus kockázati jellemzőire vonatkozó becsléseken alapul.

36. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

36.1 Tőke menedzsment

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

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

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

36.2 Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2024. december 31-én és 2025. december 31-én.

Maximális követelés kitettség	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	7.695	16.566
Egyéb rövid lejáratú követelések	74.073	55.971
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	14.319.396	22.614.233
Rövid lejáratra adott kölcsönök	-	4
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	17.764.802	10.469.766
	32.165.966	33.156.540

A vevőkövetelések lejárat szerinti bemutatása:

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Le nem járt	6.501	16.552
1-90 nap	1.194	-
91-180 nap	-	1
181-360 nap	-	-
361 napon túli	-	13
Nettó vevőkövetelések összesen	7.695	16.566

A Társaság megvizsgálta és a hitelkockázat nem növekedett jelentősen az előző évhez képest. A hitelkockázati kitettsége a Társaságnak csökkent az előző évhez képest, a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem változott jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Társaság alacsony hitelkockázatúnak minősíti.

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

36.3 Piaci kockázat

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

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

Az árfolyamkockázat kiemelten az Appeninn Project-EGRV Kft. EUR alapú kölcsöne, valamint a Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésében meghatározó, mivel az értékelés EUR alapú, így a devizakockázat elemzésénél az EUR alapú értékeket vettük figyelembe:

Árfolyamtípus	2025.12.31	Változás EUR	Változás%	2024.12.31
Záró	385,40	-24,69	-6,00%	410,09
Átlag	397,91	-2,71	-0,68%	395,20
Záró és Átlag különbség	-12,51	-27,4	-184,02%	14,89

Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	381,546	-3,854		(93 456)
-0,50%	383,473	-1,927		(46 493)
2025.12.31. MNB	385,40		9.252.114	
+0,5%	387,327	1,927		46 030
+1%	389,254	3,854		91 605

36.4 Üzleti kockázat

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

36.5 Likviditási kockázat

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

A Scope Ratings 2025. április 2-án közzétette a Társaság és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának eredményét. A közleményben a Scope megerősítette a Társaság „B+/Stable” hitelminősítését és a kötvény „B+” minősítését.

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

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2024. és 2025. december 31-re vonatkozóan:

2025.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Kapcsolt kötelezettségek	2.426			2.426
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16.633			16.633
Kötelezettségek szállítók felé	1.873			1.873
Saját kibocsátású kötvénytartozások	700.000	21.400.000		22.100.000
Bérlők által teljesített letétek		9.310		9.310
Pénzügyi kötelezettségek	720.932	21.409.310	-	22.130.242

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

37. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2025. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	Egyéb mozgás	Valós érték változás	2025. december 31.
Lízingkötelezettségek rövid	18.551	(18.551)				-
Kötvénytartozások	20.114.307	(700.000)		694.203		20.108.510
	20.132.858	(718.551)	-	694.203	-	20.108.510

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

38. Fügő kötelezettségek

Leányvállalatok hitelintézetei felé nyújtott biztosítékok

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

A hitelek tőkeösszegei:

Finanszírozók	Elsődleges adós társaság	2025.12.31. éven belüli lejárat		2025.12.31. éven túli lejárat	
		EUR	ezer HUF	EUR	ezer HUF
K&H Bank Zrt.	Kantrum Properties Kft.	448.156	172.719	6.454.922	2.487.727
MBH Bank Zrt.	Appeninn-EGRV Kft.	1.057.767	407.663	11.747.309	4.527.413
MFB Zrt.	Appeninn E-Office Zrt.	1.130.154	435.561	20.684.796	7.971.920
MBH Bank Zrt.	Tidaholm Properties Kft.	973.898	375.340	10.095.622	3.890.853
Banki hitelek összesen		3.609.975	1.391.284	48.982.650	18.877.913

39. Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel

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

40. Szegmensjelentések

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

41. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság – közvetve a 100%-os tulajdonában álló Appeninn Project-TRNW sp. z o.o. társaságon keresztül – megszerezte a lengyelországi Tarnów városában található Goodyear logisztikai központ kizárólagos tulajdonjogát. Az Ingatlan egy összesen 56.343 m² nettó bérbeadható területtel rendelkező, három ütemben fejlesztett logisztikai létesítmény, kizárólagos bérlője a Goodyear Dunlop Tires Operations S.A.

2026. február 25-én a Társaság közvetett 100%-os tulajdonában álló 12 lengyel leányvállalat jött létre.

2026. február 26-án a szerb illetékes cégbíróság a Társaság közvetett 100%-os tulajdonában állt Leverton doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd) és Imanpa doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd) kényszertörlését elvégezte.

A fordulónap után 2026. február 27.-én a Csoport szerződéseket és előszerződéseket kötött az értékesítésre tartott ingatlanokra. A tranzakció várható zárása, amikor a Csoport könyveiből kikerülnek az ingatlanok a 1149 Budapest, Várna u. 12-14. szám alatti, a 1144 Budapest, Egyenes u. 4. szám alatti és a 1105 Budapest, Bánya utcai ingatlanok esetében 2026 április vége, míg a 1047 Budapest, Attila u. 146./1047 Budapest, Schweidel József u. 3., 1139 Budapest, Frangepán u. 19 és a 1094 Budapest, Páva u. 8./1094 Budapest, Liliom u. 11. szám alatti ingatlanok esetében 2026. június vége. A szerződött eladási a funkciós pénznemben, azaz forintban egyezik az év végi valós értékhez, így a tranzakción a következő évet érintő eredmény nem várható.

2026-ban az Igazgatótanács döntött a Pauler utcai ingatlant tulajdonló Alagút Investment Kft. értékesítéséről.

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

orosz-ukrán háborúhoz és az iráni konfliktushoz kapcsolódóan a menedzsment eddig nem azonosított olyan eseményt vagy kockázatot, amely jelentős hatással lenne az eszközök vagy források értékelésére, illetve a vállalkozás folytatásának képességére és ezen elv alkalmazhatóságára. A vezetőség folyamatosan monitoringolja az esetleges hatásokat, az infláció emelkedését, így a bérleti szerződések évente indexálódnak a meghatározott infláció mértékével.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

42. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját a Társaság által megbízott könyvelő által rögzített főkönyvi és analitikus könyvelési tételek, magyar Számviteli rend szerinti nyilvántartások vezetése, a Társaság által rögzített vevői számlák, megkötött szerződések alapul vételével készített kimutatások képezték. Ezen beszámoló összeállításért felelős számviteli szolgáltató mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Kecskeméthy Éva (regisztrációs szám: 192714).

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

43. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2025. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint az IFRS előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja összesen 25.000 eFt + Áfa.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat (adótanácsadás) a Társaság számára a könyvvizsgálók 3.466 eFt értékben végeztek.

44. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2026. április 1-jén megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2025. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

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

Budapest, 2026. április 1.

Igazgatótanács Elnöke

Nyilatkozatok

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

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

Budapest, 2026. április 1.

Igazgatótanács Elnöke