



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2025. DECEMBER 31.**

A 2024.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	14
2.1.3	Árbevétel	14
2.1.4	Egyéb bevételek és ráfordítások	16
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok	16
2.1.6	Pénzügyi eszközök	17
2.1.7	Követelések értékvesztése	19
2.1.8	Pénzügyi kötelezettségek	19
2.1.9	Derivatív pénzügyi instrumentumok.....	20
2.1.10	Valós érték.....	20
2.1.11	Kapcsolt felek	21
2.1.12	Társult vállalkozások értékelése.....	21
2.1.13	Jövedelemadók.....	21
2.1.14	Lízing.....	22
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	23
2.1.16	Bérlők által teljesített letétek.....	23
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	24
2.1.18	Kibocsátott tőke és visszavásárolt saját részvények	24
2.1.19	Osztalék	24
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	24
2.1.21	Fordulónap utáni események.....	24
2.1.22	Állami támogatások.....	24
2.1.23	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	25
2.1.24	Cash flow kimutatás	25
2.1.25	Szegmensjelentések	25
2.1.26	Értékesítési célú eszközök	25
2.1.27	Megszűnő tevékenység.....	26
2.2	A számviteli politika változásai	27
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések	32
2.3.1	Ingatlanok besorolása	32
2.3.2	Befektetési célú ingatlanok valós értéke	33
2.4	A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások	34
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból	35
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	36
5.	Adminisztrációs költségek	36
6.	Személyi jellegű ráfordítások	37
7.	Egyéb működési ráfordítások és bevételek.....	37
8.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	38
9.	Értékcsökkenési leírás	44
10.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele	44

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

11.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege	44
12.	Jövedelemadók.....	45
13.	Egy részvényre jutó eredmény	46
14.	Egy részvényre jutó nettó eszközérték.....	46
15.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	47
16.	Értékesítési célú eszközök	50
17.	Tárgyi eszközök.....	51
18.	Részesedések közös vállalkozásban	52
19.	Éven túli követelések.....	52
20.	Vevőkövetelések.....	52
21.	Egyéb rövid lejáratú követelések	53
22.	Aktív időbeli elhatárolások	53
23.	Jövedelemadó követelések és kötelezettségek	54
24.	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	54
25.	Jegyzett tőke.....	54
26.	Visszavásárolt saját részvények.....	55
27.	Tőketartalék.....	56
28.	Átváltási tartalék.....	56
29.	Felhalmozott eredmény	56
30.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek	57
31.	Saját kibocsátású kötvénytartozások	60
32.	Bérlők által teljesített letétek.....	60
33.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	60
34.	Szállítói kötelezettségek	61
35.	Adó, illeték kötelezettségek	61
36.	Passzív időbeli elhatárolások.....	61
37.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	61
38.	Szegmens információk.....	63
39.	Pénzügyi instrumentumok	64
40.	Kockázatkezelés.....	65
40.1	Tőkemenedzsment	65
40.2	Hitelezési kockázat	66
40.3	Piaci kockázat	66
40.4	Üzleti kockázat.....	67
40.5	Kamatkockázat	67
40.6	Likviditási kockázat	67
41.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai	69
42.	Függő kötelezettségek.....	69
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	69
44.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	70
45.	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	70
46.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	71
	Nyilatkozatok.....	72

Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2025.12.31.	2024.12.31.
Eszközök		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	170.600.000	167.922.000
Tárgyi eszközök	17	20.077	24.556
Részesedés közös vezetésű vállalkozásban	18	7.807	7.979
Éven túli követelések	19	1.845.477	1.838.384
Befektetett eszközök összesen		172.473.361	169.792.919
Vevőkövetelések	20	1.556.117	2.218.174
Egyéb rövid lejáratú követelések	21	269.479	1.014.648
Elhatárolások	22	1.547.075	1.274.215
Jövedelemadó követelések	23	98.295	8.257
Értékesítésre tartott eszközök	16	10.542.294	10.370.000
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24	56.236.847	47.004.605
Forgóeszközök összesen		70.250.107	61.889.899
Eszközök összesen		242.723.468	231.682.818

Konszolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2025.12.31.	2024.12.31.
Források		EUR	EUR
Tőke és források			
Jegyzett tőke	25	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	26	(1.171)	(1.171)
Tőketartalék	27	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	28	(14.530.407)	(20.619.479)
Felhalmozott eredmény	29	102.130.584	98.307.710
A Társaság részvényeseire jutó tőke		128.461.242	118.549.296
Nem ellenőrző részesedések		-	-
Tőke és tartalékok összesen		128.461.242	118.549.296
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	30	48.982.650	50.966.239
Halasztott bevétel	30	2.501.536	2.864.388
Kötvénytartozások	31	52.175.687	49.048.518
Bérlők által teljesített letétek	32	2.263.383	1.855.736
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		105.923.256	104.734.881
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	30	3.609.975	3.086.707
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33	1.139.816	1.906.078
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	37	105.579	-
Kötelezettségek szállítók felé	34	612.509	823.607
Adó, illeték kötelezettségek	35	360.479	302.347
Jövedelemadó kötelezettségek	23	1.136	178.180
Passzív elhatárolások	36	2.509.476	2.101.722
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		8.338.970	8.398.641
Kötelezettségek összesen		114.262.226	113.133.522
Tőke és források összesen		242.723.468	231.682.818

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

Konzolidált Teljes átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2025.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2024.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Folytatódó tevékenységből			
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3	22.928.709	23.126.689
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(7.671.302)	(7.225.507)
Közvetlen fedezet		15.257.407	15.901.182
Adminisztrációs költségek	5	(874.782)	(479.967)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(267.488)	(287.879)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	741.870	(3.740)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	8	(7.311.021)	1.882.390
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		7.545.986	17.011.986
Értékcsökkenés és amortizáció	9	(7.321)	(9.280)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	10	(600.961)	1.365.702
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	11	(2.531.640)	(2.444.488)
Lízingkamatok	11	(59)	(5.206)
Adózás előtti eredmény		4.406.005	15.918.714
Jövedelemadók	12	(583.131)	(340.239)
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		3.822.874	15.578.475
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből		-	-
Adózott eredmény összesen		3.822.874	15.578.475
Egyéb átfogó jövedelem			
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyamkülönbsétek	28	2.079.799	(4.040.085)
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban vissza nem fordul egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyamkülönbsétek	28	4.009.273	(4.049.981)
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve		6.089.072	(8.090.066)
TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN		9.911.946	7.488.409
Folytatódó tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		3.822.874	15.578.475
Megszűnő tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelemből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		6.089.072	(8.090.066)
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		9.911.946	7.488.409
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	13	8,07	32,89
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	13	8,07	32,89
Alap EPS folytatódó tevékenységre EUR centben	13	8,07	32,89
Hígított EPS folytatódó tevékenységre EUR centben	13	8,07	32,89

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)	jegy- zet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. január 1-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(12.529.413)	82.729.235	111.060.887	-	111.060.887
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem									
Tárgyévi adózott eredmény	25-29					15.578.475	15.578.475		15.578.475
Egyéb átfogó jövedelem					(8.090.066)		(8.090.066)		(8.090.066)
Egyenleg 2024. december 31-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(20.619.479)	98.307.710	118.549.296	-	118.549.296
Egyenleg 2025. január 1-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(20.619.479)	98.307.710	118.549.296	-	118.549.296
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem									
Tárgyévi adózott eredmény	25-29					3.822.874	3.822.874		3.822.874
Egyéb átfogó jövedelem					6.089.072		6.089.072		6.089.072
Egyenleg 2025. december 31-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(14.530.407)	102.130.584	128.461.242	-	128.461.242

A 10-71. oldalakon közzétett mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Jegyzet	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
		EUR	EUR
Adózás előtti eredmény – Folytatódó tevékenységből		4.406.005	15.918.714
Adózás előtti eredmény – Megszűnő tevékenységből		-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	8	7.311.021	(1.882.390)
Értékcsökkenés	9	7.321	9.280
Kamat bevételek	11	(1.933.448)	(1.525.064)
Kamatráfordítások	11	3.878.065	3.373.090
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	20-23,16	1.407.217	(793.836)
Aktív időbeli elhatárolások változása	22	(272.860)	145.130
Kötelezettségek és elhatárolások változása	33-36	(1.515.771)	2.599.812
Bérlői letétek változása	32	407.647	(929.838)
Fizetett nyereségadó	12, 23	(850.213)	(696.003)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		12.844.984	16.218.895
Ingatlanokon végzett felújítási kiadások	15	(1.589.847)	(1.135.986)
Tárgyi eszköz beszerzések	15	(2.842)	(6.425)
Adott, nyújtott kölcsönök változása		-	(9)
Kapott kamatok	11	1.933.448	1.525.064
Részesedés értékesítésének bevétele		-	-
Részesedés megszerzése		-	-
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	15	-	-
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel		-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		340.759	382.644
Hitelek, kölcsönök felvétele	30	-	13.535.656
Hiteltörlesztés	30	(3.086.707)	(744.917)
Fizetett kamatok	11	(3.878.065)	(3.974.759)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(6.964.772)	8.815.980
Árfolyamváltozás hatása:	28	3.011.271	1.224.311
Pénzeszközök változása	24	9.232.242	26.641.830
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	24	47.004.605	20.362.775
Pénzeszközök az év végén	24	56.236.847	47.004.605

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

A Csoport székhelye 1022 Budapest, Bég utca 3-5. A tevékenység elsődleges országa Magyarország. Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. a Csoport legfőbb anyavállalata. A Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban a megelőző beszámolási időszak vége óta nem történt változás.

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 Társasággént (SZIT) a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága bejegyezte.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. Évi CII. Törvény („Szit tv.”) előírásai alapján a Csoport a következő előírt feltételeket teljesítette:

- 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 különbségét 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 megfeleléséről

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

és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

iii) A beszámoló készítésének alapja

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iv) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

A pénzügyi beszámoló összeállításakor alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

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

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

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

Ellenőrzést nem biztosító részesedéssel rendelkező tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában az ellenőrzést nem biztosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből az ellenőrzést nem biztosító részesedések tulajdonosaira jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően az ellenőrzést nem biztosító tulajdonosok részesedése az eredetileg

felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások az ellenőrzést nem biztosító részesedések tulajdonosaira jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek az ellenőrzést nem biztosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

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

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

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

Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét, mely magába foglalja a tranzakcióhoz közvetlenül kapcsolódó költségeket az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel a Csoport, így megállapítva az egyedi tranzakciós értékeket. A függő vételár vásárláskori valós értéke és a tranzakció közvetlen költségei a bekerülési érték részét képezik. A felosztást követően, minden egyes megszerzett egyedileg azonosítható eszközre és átvállalt kötelezettségre alkalmazza a vonatkozó IFRS-ek kezdeti értékelési követelményeit. A Csoport

elszámol minden különbséget az eszközök vagy kötelezettségek kezdeti értékelése szerinti összeg és a felosztás alapján megállapított egyedi tranzakciós értéke között, a vonatkozó követelményeket alkalmazva. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el. Az eszközvásárlás során halasztott adó elszámolására nem kerül sor.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális pénznemként a forint és az euró, prezentációs pénznemként az euro került meghatározásra. Ennek következtében a konszolidált éves beszámolóban a számadatok euro-ban szerepelnek, kivéve azon esetekben, ahol más, erre vonatkozó információ kerül feltüntetésre. A 2025. évi beszámolóhoz a csoport tagjainak nem euro-ban vezetett könyvelési adatainak átszámításánál az alábbi MNB HUF – EUR árfolyamok kerültek alkalmazásra a fordulónapra tekintettel:

Árfolyam típus	2025. december 31.	2024. december 31.
Záró	385,40	410,09
Átlag	397,91	395,2
Záró és átlag különbség	-12,51	14,89

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

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

2.1.3 Árbevétel

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

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

Teljesítési kötelek

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

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

Tranzakciós ár meghatározása

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

A Csoport bevételeinek főbb elemei:

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

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

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

- A bérleti szerződésai egy részében a Csoport ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Csoporton keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Csoport

a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket nettó módon jeleníti meg az ingatlan bérbeadásból származó bevételek között, mivel ezekben a tranzakciókban a Csoport ügynökként jár el.

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

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

2.1.4 Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

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

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

2.1.5 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A

befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye soron.

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

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

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

2.1.6 Pénzügyi eszközök

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

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

Amortizált bekerülési érték

Azokat az adósságinstrumentumokat kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei

meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

Valós érték eredménnyel szemben

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

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

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

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

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

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

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

2.1.7 Követelések értékvesztése

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

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő értékvesztési mátrixot alkalmazza 2024 és 2025 során a Csoport:

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

2.1.8 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

A kölcsönök és hitelek, lízingkötelezettségek, valamint kibocsátott kötvények az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz, hitelekhez és kötvényekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi

kötelezettség kivezetésekor. A törlesztés a pénzügyi kötelezettség csökkenéseként, míg a felírt kamat az eredményre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

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 Derivatív pénzügyi instrumentumok

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

2.1.10 Valós érték

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

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

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.1.11 Kapcsolt felek

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

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

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

2.1.12 Társult vállalkozások értékelése

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

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

2.1.13 Jövedelemadók

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

A csoporttagok az Appenin Project-EGRV Kft.-t és külföldi csoporttagokat kivéve a SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság és szabályozott ingatlanbefektetési

projekttársaságok. Esetükben társasági adó és helyi iparüzési fizetési kötelezettség nincs, kivéve a nem SZIT hatálya alatt lévő kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételeket.

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

2.1.14 Lízing

Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

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

Operatív lízing

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

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

Allízingek

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

Az allízingek kimutatása és közzététele

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

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

A Csoport ingatlan allízinggel rendelkezett 2025. márciusáig.

2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.16 Bérlők által teljesített letétek

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

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

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

2.1.19 Osztalék

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

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.21 Fordulónap utáni események

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

2.1.22 Állami támogatások

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

bevételeként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.23 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

A korlátozott felhasználású pénzeszközök olyan pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, amelyek felett a Csoport 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.

2.1.24 Cash flow kimutatás

A konszolidált 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.

2.1.25 Szegmensjelentések

A Csoport működési szegmenseit a vezető döntéshozó (Chief Operating Decision Maker) számára rendszeresen jelentett belső vezetői riportok alapján határozza meg. A szegmensek teljesítményének értékelése a vezetőség által alkalmazott mutatók alapján történik, amelyek összhangban vannak a belső irányítási és döntéshozatali folyamattal. A szegmensinformációk bemutatása az IFRS 8 Működési szegmensek standard előírásainak megfelelően történik. Ennek alapján a Csoport kialakított működési szegmensei: Iroda, Retail, Logisztika és Egyéb szegmensek.

2.1.26 Értékesítési célú eszközök

Értékesítésre tartott eszköznek akkor minősíthető az eszköz, ha annak könyv szerinti értéke elsődlegesen egy értékesítési ügylet, nem pedig a folyamatos használat során térül meg. Ennek teljesüléséhez az eszköznek annak jelenlegi állapotában készen kell állnia az azonnali értékesítésre, olyan feltételek alapján, amelyek az ilyen eszközök értékesítése esetében megszokottak, és az értékesítésnek nagyon valószínűnek kell lennie. Ahhoz, hogy az értékesítés nagyon valószínű legyen, a megfelelő szintű menedzsmentnek elkötelezettnek kell

lennie az eszköz értékesítési terve mellett, és egy aktív program mellett a vevő megtalálására és a terv kivitelezésére. Ezen felül szükséges, hogy az eszköz aktív marketingtevékenység alatt álljon egy olyan áron történő értékesítésre, amely ésszerű annak valós értékéhez viszonyítva. Ezen felül az értékesítésnek várhatóan a minősítéstől számított egy éven belül meg kell felelnie a befejezett értékesítésként való elszámolás feltételeinek, és a terv kivitelezéséhez szükséges intézkedéseknek azt kell jelezniük, hogy nem valószínű, hogy jelentős változtatásokat hajtanak végre a tervben, vagy hogy a tervet visszavonják.

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

2.1.27 Megszűnő tevékenység

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

A Csoport a teljes átfogó jövedelemkimutatásban egy összevont összegként mutatja be a megszűnő tevékenységeken elért időszaki nyereség vagy veszteség összegét, illetve a megszűnő tevékenységek elidegenítéséből (vagy a megszűnő tevékenységek eszközeinek és kötelezettségeinek értékesítésre tartottként történő átsorolásából) eredő nyereséget vagy veszteséget. Ugyanígy külön – egyetlen számként – jeleníti meg az egyéb átfogó jövedelemből a megszűnő tevékenységhez kapcsolódót.

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

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

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

2.2 A számviteli politika változásai

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

A számviteli politikát mind a Csoport 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 Csoport összhangban az IFRS előírásaival akkor változtatja meg a számviteli politikáit, ha:

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

A Csoportnak 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 Csoport olyan standard vagy értelmezés kezdeti alkalmazásakor változtatja meg a számviteli politikát, amely nem tartalmaz átmeneti rendelkezést az adott változásra vonatkozóan, vagy amennyiben a Csoport önként változtatja meg a számviteli politikát, a változást visszamenőlegesen kell alkalmaznia.

Visszamenőleges alkalmazás: Amikor a számviteli politikában bekövetkező változás visszamenőlegesen kerül alkalmazásra, a Csoportnak 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 Csoportnak 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 korábbitól 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 Csoport a 2025. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a konszolidált beszámolóját.

Meglévő, a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásának összeállítása szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Csoport 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 változásnak nem volt hatása a konszolidált pénzügyi kimutatásokra.

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 kormányzási (ESG) jellemzőkkel és más hasonló feltételes jellemzőkkel rendelkező pénzügyi eszközök szerződéses cash flow jellemzőit, egyértelműsítette, a nem visszaváltható eszközök és a szerződéses eszközök kezelését.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba. A gazdálkodó egységek a pénzügyi eszközök besorolására vonatkozó módosításokat és a kapcsolódó közzétételeket előre is alkalmazhatják, a többi módosítást

pedig később is alkalmazhatják. Az új követelményeket visszamenőlegesen kell alkalmazni, a nyitó felhalmozott eredmény módosításával. A korábbi időszakokat nem kell újra megállapítani, és csak utólagos értékelés nélkül lehet újra megállapítani. A gazdálkodó egységnek közzé kell tennie az olyan pénzügyi eszközökre vonatkozó információkat, amelyek értékelési kategóriája a módosítások miatt megváltozik.

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok javításai

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

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

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

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

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

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

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

IFRS 18 - Bemutató 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 "bemutatója" és a megjegyzésekben való "közzététele" között, és bevezet egy elvet az információk meghatározására az elsődleges pénzügyi kimutatások és a megjegyzések azonosított "szerepe" alapján. Az IFRS 18 megköveteli, hogy az információk összevonását és bontását a hasonló és eltérő jellemzők alapján végezzék el.

Egyéb számviteli standardok következményes módosításai

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

flow-kimutatásban történő besorolására vonatkozó választhatóságot is nagyrészt megszüntették.

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

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

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

IFRS 19 - Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: Közzétételek

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

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

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

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

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

Az új standardnak várhatóan nem lesz hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

2.3.1 Ingatlanok besorolása

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

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

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

A Csoport a készletek közé sorolja azon ingatlanokat, melyeken egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztést kezd. A Csoport az értékesítésre tartott eszközök közé sorolja az ingatlanokat, amennyiben annak könyv szerinti értéke elsődlegesen egy értékesítési ügylet, nem pedig a folyamatos használat során térül meg és az értékesítés nagyon valószínű egy éven

belül. Az értékesítésre tartott eszközök közé sorolt befektetési célú ingatlanok az átsorolás után is valós értéken kerülnek kimutatásra.

2.3.2 Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

2.4 A konszolidációs körbe bevont vállalkozásokba történt változások

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

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2025	2024	
		Appeninn Project- BSV Kft.	Appeninn Nyrt.	
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Tidaholm Properties Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Kantrum Property Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	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%	Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%	Belgrade, Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070

A Csoport a leányvállalatokban többségi befolyással rendelkezik.

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

Közös vezetésű vállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2025	2024	
		Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP. Z.O.O.	

2025-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- Az Appeninn Nyrt. megalapította az Appeninn Project-BSV Kft-t 100% tulajdoni hányaddal.
- a Csoport megvásárolta az Appeninn-Project-TRNW SP Z.O.O-t 100%-os tulajdoni hányaddal.

2024-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- 2024. január 1-jén az Appen-Retail Kft. és a Felhévíz-Appen Kft. beolvadtak az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-be. 2024. második félévében a Csoport további átalakulásokkal racionalizálta a Csoport a felépítését, a Szent László téri Szolgáltatóház Kft., a Sectura Ingatlankezelő Kft., az Appeninn BLT Kft., a BERTEX Zrt., az Appeninn-

BP1047 Zrt és a Curlington Kft. Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-be történő beolvasztásával.

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatásra vonatkozó magyarázatok

3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

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

Az árbevétel a következő tevékenységeken keletkezett:

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Bérbeadásból származó bevétel	18.317.628	18.377.504
Üzemeltetésből származó bevétel	4.611.081	4.749.185
Összesen	22.928.709	23.126.689

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel. Az operatív lízingből származó bevételek összege 2025-ben 18.317.628 EUR, 2024-ben 18.377.504 EUR, míg az üzemeltetés bevétele 2025-ben 4.611.081 EUR, 2024-ben 4.749.185 EUR volt, ami vevői szerződésekből származó folyamatos elszámolású bevétel.

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

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

Adatok EUR	2025.12.31-re végződő üzleti évben	2024.12.31-re végződő üzleti évben
Éven belül	16.349.271	10.087.360
1-5 éven belül	36.985.447	24.796.984
5 éven túli	14.560.330	15.948.872
Összesen	67.895.048	50.833.216

Az árbevétel földrajzi megoszlásként való bemutatása:

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Magyarország	14.908.741	14.866.114
Lengyelország	8.019.968	8.260.575
Összesen	22.928.709	23.126.689

4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Ingatlan üzemeltetési díjak	(5.212.608)	(4.790.579)
Építményadó, telekadó	(1.214.571)	(1.030.607)
Javítás, karbantartás	(457.275)	(412.000)
Ingatlan biztosítási költségek	(50.938)	(54.170)
Őrzés, védelem	(638.741)	(640.810)
Egyéb üzemeltetési költségek	(97.169)	(297.342)
Összesen	(7.671.302)	(7.225.507)

5. Adminisztrációs költségek

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(353.727)	(193.965)
Bankköltség	(80.688)	(37.141)
Ügyvédi, jogi költség	(78.942)	(11.395)
Üzletviteli tanácsadás, PR	(78.587)	(31.510)
Ingatlan értékbecslések és értékelések	(121.151)	(142.730)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(33.222)	(32.519)
Informatikai szolgáltatás	(19.445)	(20.761)
Telefonköltség, internet díj	(5.845)	(4.188)
Hatósági díjak, illetékek	(6.936)	(5.198)
Irodaszer, anyagköltség	(321)	(562)
Egyéb költségek	(95.918)	-
Összesen	(874.782)	(479.967)

6. Személyi jellegű ráfordítások

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Béreköltség	(225.734)	(246.756)
Járulékok	(30.963)	(33.373)
Egyéb személyi jellegű juttatások	(10.791)	(7.750)
Összesen	(267.488)	(287.879)

Létszám adatok

	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Átlagos statisztikai létszám (Fő)	5,5	8,0
Záró létszám (fő)	5,5	8,0
ebből:		
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	0,5	6
Appeninn-EGRV Kft.	5,0	2

7. Egyéb működési ráfordítások és bevételek

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

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb bevételek		
Kapott késedelmi kamat	22.318	13.638
Értékvesztés visszaírása	39.363	27.424
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	5.193	8.864
Kártalanítás szerződés felmondás miatt	447.359	-
Kötelezettség leírás	4.958	203.770
Appeninn-EGRV kamattámogatás	215.772	18.284
Egyéb bevételek	46.596	-
	781.559	271.979
Egyéb ráfordítások		
Bírság, kötbér	(3.295)	(5.144)
Behajthatatlan követelés, értékvesztés	(36.394)	(128.371)
Egyéb ráfordítások	-	(142.205)
	(39.689)	(275.719)
Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen	741.870	(3.740)

8. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

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

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

- a használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek
- alkalmazott bérleti díjak megfelelnek az aktuális piaci bérleti 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 használatának módjára való tekintettel a hozamszámításon alapuló módszer (ún. „Hardcore and Top slice” módszer) került kiválasztásra az ingatlanok értékeléséhez, ellenőrző módszerként a piaci összehasonlításra alapuló módszer került alkalmazásra. A módszertan az ingatlanból származó éves bevételeket 2 vagy több csoportra osztja a hozzájuk kapcsolódó feltételezett kockázatok alapján. Így tipikusan megkülönbözteti a jövedelem hosszú távon fenntartható a piaci bérleti díjakkal összhangban álló részét („hardcore”) és az afölötti hosszútávon valószínűleg nem fenntartható részét („top slice”). A „hardcore” jövedelem rész a módszertan során egy valamennyi az ingatlannal kapcsolatban felmerülő kockázatot megjelenítő hozammal (all-risk-yield) tőkésíti, míg az ezen felüli jövedelem részeket a futamidejük végéig egy az előzőnél magasabb kockázatot tükröző hozammal. A bérleti díjak esetleges növekedése és az inflációs kockázat is implicit módon kerülnek az all-risk-yield alkalmazásával figyelembevételre. A bruttó tőkeérték ily módon a hardcore és a top slice tőkésített jövedelmek összege. A tranzakciós költségek és az adott ingatlan esetében esetlegesen felmerülő beruházási költségek levonása után jelenik meg a nettó tőkeérték mely egyben az ingatlan piaci értéke is.

A 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.

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

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

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 díjaknál 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.

A portfólióban két ingatlan összehasonlító módszer alkalmazásával került értékelésre, annak érdekében, hogy a legjobb és leghatékonyabb felhasználási mód kerüljön reflektálásra. A Kelenhegyi utcai ingatlan jelenleg irodaként használatos, míg a legjobb és leghatékonyabb felhasználási módja lakóépületként való működéssé lenne. A kecskeméti ingatlan felújításra kész a legjobb és leghatékonyabb felhasználási alternatíva elérése érdekében. Ezeknél 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-ben az értékesítési célra tartott ingatlanok esetében az változott az értékelés alapja, mivel ezek a szerződéses eladási áron kerültek értékelésre.

2025 évi átértékelés

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	161.406	
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	437.130	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.		(594.475)
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	235.283	
1094 Budapest, Páva utca 8.	5.346	
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	38.837	
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda)		(76.913)
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (lakóépület)	319.000	
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	406.331	
17 SPAR üzlet		(398.640)
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.		(19.334)
1082 Budapest, Úllői út 48.	616.927	
1147 Budapest, Egyenes u. 4.		(23.482)
1105 Budapest, Bánya utca 20. (Szent László tér)		(332.117)
1023 Budapest, Felhévizi utca 24.		(187.535)
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	108.189	
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel utca 5.		(90.000)
1013 Budapest, Pauler utca 2.		(46.664)
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	59.354	
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	1.700.061	
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	376.709	
Wisniowy Business Park		(2.815.538)
Valós érték változások összesen	4.464.573	(4.584.698)
A befektetési ingatlanokhoz kapcsolódó árfolyamváltozások az egyéb átfogó jövedelemben nyereségként elszámolva		(7.190.896)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye az eredménykimutatásban		(7.311.021)

2024 évi átértékelés

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

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

Ssz.	2025					Bérleti díj EUR/m2/hó (összehason- lító módszer esetén nm ár)	WAULT	Diszkont-ráta	Jelzálog (ingatlan- fedezet)	
	típus	Össze- hasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer					
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem			1 271 406	eladási ár				
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár			2 387 130	eladási ár				
3	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda			2 498 703	eladási ár				
4	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely			726 518	eladási ár				
5	1105 Budapest, Bánya utca 20.	vegyes			1 037 883	eladási ár				
6	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda			752 465	eladási ár				
7	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda			1 868 189	eladási ár				
	Értékesítésre tartott ingatlanok*				10 542 294					
1	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	8 640 000	9 070 000	9 070 000	hozamszámítás	15,32	2,49	8,25%	van
2	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	iroda	3 820 000	4 130 000	4 130 000	hozamszámítás	12,39	5,00	8,00%	van
3	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	9 010 000	8 800 000	8 800 000	hozamszámítás	12,93	1,98	8,50%	van
4	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda	2 800 000	3 070 000	3 070 000	hozamszámítás	0,30	1,00	8,00%	van
5	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	lakóépület	1 810 000	1 580 000	1 810 000	összehasonlító	nm ár: 3922 EUR/nm			van
6	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	4 540 000	4 740 000	4 740 000	hozamszámítás	11,00	2,00	8,75%	van
7	17 SPAR üzlet	kereskedelmi	19 510 000	19 410 000	19 410 000	hozamszámítás	4,50-13,07	0,50-15,50	7,00%-9,00%	van
8	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2 320 000	2 480 000	2 320 000	összehasonlító	nm ár 1.020 EUR/nm			van
9	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	20 500 000	22 050 000	22 050 000	hozamszámítás	17,78	8,53	8,00%	nincs
10	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	kaszinó	1 190 000	1 170 000	1 170 000	hozamszámítás	20,86	3,39	9,00%	van
11	1013 Budapest, Pauler utca 2.	iroda	1 220 000	1 200 000	1 200 000	hozamszámítás	-	0,00	8,25%	van
12	8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	kereskedelmi	16 700 000	15 400 000	15 400 000	hozamszámítás	9,55	3,98	9,11%	van
13	8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	kereskedelmi	13 700 000	15 500 000	15 500 000	hozamszámítás	13,27	4,26	8,87%	van
14	8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	kereskedelmi	19 300 000	18 700 000	18 700 000	hozamszámítás	10,31	3,67	9,56%	van
15	Wisniowy Business Park	kereskedelmi	43 230 000	43 230 000	43 230 000	hozamszámítás	12-15	2,7	10,00%	van
	Befektetési célú ingatlanok				170.600.000					
	Összesen				181.142.294					

*Az értékesítési célú ingatlanoknál a fordulónapi érték az eladási árral megegyező.

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

2024 évi összehasonlító adatok:

2024							Bérleti díj EUR/m2/hó (összehasonlító módszer esetén nm ár)	Diszkont-ráta	WAULT	Jelzálog (ingatlan fedezet)
Ssz.	típus	Össze- hasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer					
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	1 020 000	1 110 000	1 110 000	hozamszámítás	2,71	9,00%	0,66	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	1 950 000	1 860 000	1 950 000	összehasonlító	nm ár: 434 EUR/nm			van
3	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	2 440 000	2 490 000	2 490 000	hozamszámítás	8,68	8,75%	0,42	van
4	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	750 000	750 000	750 000	hozamszámítás	2,86	9,00%	1,39	van
5	1105 Budapest, Bánya utca 20.	vegyes	1 670 000	1 370 000	1 370 000	hozamszámítás	0,03	9,75%	1,59	nincs
6	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	940 000	590 000	940 000	összehasonlító	nm ár: 1.284 EUR/nm			van
7	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2 200 000	1 760 000	1 760 000	hozamszámítás		10,00%	0,00	van
	Értékesítésre tartott ingatlanok				10 370 000	hozamszámítás				
1	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	8 780 000	9 530 000	9 530 000	hozamszámítás	14,07	8,25%	1,64	van
2	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	iroda	3 560 000	3 580 000	3 580 000	hozamszámítás	11,05	8,25%	3,02	van
3	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	8 410 000	8 150 000	8 150 000	hozamszámítás	10,85	8,50%	1,79	van
4	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda	2 840 000	3 120 000	3 120 000	hozamszámítás	18,2	8,00%	1,04	van
5	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	lakóépület	1 491 000	770 000	1 491 000	összehasonlító	nm ár 3.231 EUR/nm			van
6	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	3 380 000	4 320 000	4 320 000	hozamszámítás	7,18	8,75%	0,00	van
7	17 SPAR üzlet	kereskedelmi	19 490 000	19 651 000	19 651 000	hozamszámítás	5,32-13,07	7,25%-8,75%	0,25- 16,50	van
8	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2 320 000	1 440 000	2 320 000	összehasonlító	nm ár 1.020 EUR/nm			van
9	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18 300 000	21 100 000	21 100 000	hozamszámítás	16,34	8,00%	9,54	nincs
10	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	kaszinó	1 060 000	1 260 000	1 260 000	hozamszámítás	20,33	9,00%	4,56	van
11	1013 Budapest, Pauer utca 2.	iroda	1 240 000	1 240 000	1 240 000	hozamszámítás	19,41	8,25%	1,37	van
12	8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	kereskedelmi	17 010 000	15 290 000	15 290 000	hozamszámítás	9,21	9,00%	4,17	van
13	8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	kereskedelmi	13 500 000	13 750 000	13 750 000	hozamszámítás	12,52	8,76%	2,90	van
14	8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	kereskedelmi	19 880 000	18 200 000	18 200 000	hozamszámítás	9,79	9,53%	4,17	van
15	Wisniowy Business Park	kereskedelmi	44 920 000	44 920 000	44 920 000	hozamszámítás	12-15	10,00%	2,0	van
	Befektetési célú ingatlanok				167 922 000					
	Összesen				178 292 000					

9. Értékcsökkenési leírás

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(7.321)	(9.280)
Összesen	<u>(7.321)</u>	<u>(9.280)</u>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2024-ben 0 EUR, 2025-ben is 0 EUR volt.

10. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Árfolyamnyereség	3.149.798	2.533.813
Árfolyamveszteség	(3.809.187)	(864.530)
IRS ügylet árfolyamnyeresége/ (árfolyamvesztesége)	58.428	(303.581)
Összesen	<u>(600.961)</u>	<u>1.365.702</u>

2024-ben a realizált nettó árfolyamnyereség 670.271 EUR volt, 2025-ben 199.896 EUR volt.

11. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Kamatbevételek		
Letét és kamatozó betétek kamatai	1.785.864	1.372.919
	1.785.864	1.372.919
Kamatráfordítások		
Banki hitelek kamatai	(2.572.948)	(2.060.820)
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(1.744.615)	(1.756.587)
	(4.317.563)	(3.817.406)
Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege	(2.531.699)	(2.444.488)

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Lízingkamatok	(59)	(5.206)
Lízingkamatok	(59)	(5.206)

12. Jövedelemadók

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

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(536.503)	(340.239)
Innovációs járulék	(39.070)	-
Iparűzési adó	(7.558)	-
Összesen	(583.131)	(340.239)

Az adó levezetése a következő volt:

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény folytatódó tevékenységből	4.406.005	15.918.714
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(396.540)	(1.432.684)
Eltérő adókulcs (lengyel)	(209.117)	(111.011)
Adókülönbségek melyekre nincs halasztott adó	(136.914)	-
Iparűzési adó	(7.558)	-
Innovációs járulék	(39.070)	-
SZIT miatti 0%-os adókulcs	206.068	1.203.456
Jövedelemadók összesen	(583.131)	(340.239)
Effektív adókulcs	13,2%	2,1%

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

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

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
A Társaság tulajdonosaira jutó Adózott eredmény (EUR)	3.822.874	15.578.475
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)	8,07	32,89

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

14. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Nettó eszközérték (saját tőke)	128.461.242	118.549.296
Törzsrészvények száma fordulónapon (db)	47.369.571	47.369.571
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR)	2,71	2,50

Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó magyarázatok

15. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak nyitó és záró értékében bekövetkező változások a következők voltak (lásd 8. megjegyzést is):

adatok EUR-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	167.922.000	184.588.000
<i>éves változások:</i>		
Átsorolás értékesítési célúak közé:	0	(10.370.000)
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	0	(1.110.000)
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	0	(1.950.000)
1094 Budapest, Páva u. 8.	0	(2.490.000)
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	0	(750.000)
1105 Budapest, Bánya utca 20.	0	(1.370.000)
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	0	(940.000)
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	0	(1.760.000)
Valós érték változása	2.678.000	(6.296.000)
ebből:		
Ráaktiválás	1.586.497	1.135.987
Ösztönzők bérléhez	1.380.565	-
Valós érték növekmény	3.752.502	1.623.456
Valós érték csökkenés	(4.041.564)	(9.055.443)
Változások összesen	2.678.000	(16.666.000)
Záró érték	170.600.000	167.922.000

A folytatódó tevékenységhez kapcsolódó piaci ár növekedés és csökkenés hatása a teljes átfogó eredménybe kerül elszámolásra, ebből 2025-ben 7.412.993 EUR veszteség, 2024-ben 9.314.377 EUR nyereség került elszámolásra az egyéb átfogó eredményben, a prezentációs pénznemre való átértékelés hatás miatt.

A Csoport meghirdette 2024. március 4-én a Csoport leányvállalatainak tulajdonában álló ingatlanokat értékesítésre és potenciális vevők felkutatására adott megbízást, mely ingatlanok valós értéke átsorolásra került az Értékesítési célú eszközök mérlegsorra (lásd 16. megjegyzés).

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

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2025. december 31-i és a 2024. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

	2024. december 31.	Megszerzés és átminősítés	Ráaktiválás	Ösztönző	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2025. december 31.
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	9.530.000		134.475			(594.475)	9.070.000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.580.000		314.717		235.283		4.130.000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	8.150.000		611.163		38.837		8.800.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda)	3.120.000		26.913			(76.913)	3.070.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (lakóépület)	1.491.000				319.000		1.810.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4.320.000		13.669		406.331		4.740.000
17 SPAR üzlet	19.651.000		91.021	66.619		(398.640)	19.410.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2.320.000		19.334			(19.334)	2.320.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	21.100.000			333.073	616.927		22.050.000
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	1.260.000					(90.000)	1.170.000
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1.240.000		6.664			(46.664)	1.200.000
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	15.290.000		50.646		59.354		15.400.000
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	13.750.000		24.268	25.672	1.700.061		15.500.000
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	18.200.000		71.531	51.760	376.709		18.700.000
Wisniowy Business Park	44.920.000		222.096	903.442		(2.815.538)	43.230.000
Összesen	167.922.000	-	1.586.497	1.380.565	3.752.502	(4.041.564)	170.600.000

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

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

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

16. Értékesítési célú eszközök

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

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

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

A 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 értékkel, így a tranzakción a következő évet érintő eredmény nem várható.

A fenti ingatlanok értékelése a 8. megjegyzésben került bemutatásra.

17. Tárgyi eszközök

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

adatok EUR-ban	Összesen
Bruttó érték	
2023. december 31-én	84.011
Növekedés és átsorolás	6.425
Csökkenés és átsorolás	(20.064)
2024. december 31-én	70.372
Növekedés és átsorolás	6.558
Csökkenés és átsorolás	
2025. december 31-én	76.930
Halmozott értékcsökkenés	
2023. december 31-én	56.600
Éves leírás	9.280
Csökkenés	(20.064)
2024. december 31-én	45.816
Éves leírás	7.321
Csökkenés és árfolyamhatás	3.716
2025. december 31-én	56.853
Nettó könyv szerinti érték	
2023. december 31-én	27.411
2024. december 31-én	24.556
2025. december 31-én	20.077

A nullára leírt eszközök bruttó értéke 2025. december 31-én 0 EUR, 2024. december 31-én 0 EUR. A tárgyi eszközökre nem került értékvesztés elszámolásra. A Csoport nem rendelkezik immateriális eszközökkel.

18. Részesedések közös vezetésű vállalkozásban

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Wisniowy Management Sp. Z.o.o. 50%-os részesedése	7.807	7.979
Összesen	<u>7.807</u>	<u>7.979</u>

19. Éven túli követelések

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Korlátozott felhasználású pénzeszközök - Magyarország	1.845.477	1.838.384
Összesen	<u>1.845.477</u>	<u>1.838.384</u>

A korlátozott felhasználású pénzeszközök (DSRA) olyan pénzeszközök, amelyek felhasználását a hitelszerződés meghatározott célhoz, feltételekhez vagy időbeli korláthoz köti. A DSRA olyan elkülönített bankszámla, amelyen a hitelfelvevő előre meghatározott összegű tartalékot tart fenn annak érdekében, hogy átmenetileg biztosítsa a hitel törlesztését (tőke + kamat), még akkor is, ha a működésből származó cash flow átmenetileg nem elegendő.

20. Vevőkövetelések

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	1.651.937	2.408.618
Vevőértékvesztés nyitó egyenlege	(190.444)	(89.497)
Tárgyidőszakban elszámolt értékvesztés	(36.394)	(128.371)
Tárgyidőszakban kivezetett értékvesztés	131.018	27.424
Vevő értékvesztések záró egyenlege	(95.820)	(190.444)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>1.556.117</u>	<u>2.218.174</u>

A vevőkövetelések lejárat szerinti bemutatása:

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Le nem járt	1.426.637	1.770.585
1-90 nap	50.762	205.460
91-180 nap	8.910	74.716
181-360 nap	1.642	121.190
361 napon túli	68.166	46.223
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>1.556.117</u>	<u>2.218.174</u>

21. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók)	80.620	533.130
Adott előlegek	135.703	59.345
Kauciók	48.066	-
Egyéb adott kölcsönök	-	9
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	-	337.975
Egyéb	5.090	84.189
Összesen	<u>269.479</u>	<u>1.014.648</u>

22. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	1.181.823	1.098.561
Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	365.252	175.654
Összesen	<u>1.547.075</u>	<u>1.274.215</u>

23. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Jövedelemadó követelések	98.295	8.257
Jövedelemadó kötelezettségek	1.136	178.180

24. Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Pénztár HUF	716	673
Bankszámlapénz HUF	1.351.518	550.768
Bankszámlapénz EUR és PLN	4.884.612	28.840.585
Rövid lejáratra lekötött bankbetét	50.000.000	17.612.579
Összesen	56.236.847	47.004.605

A rövid lejáratra lekötött bankbetét 1 hónapos futamidejű lekötés. 2025. december 31-én a Csoport rendelkezésére áll egy 10 millió EUR összegű, nem lehívásra kötelezett (uncommitted) hitelkeret.

A Csoport a pénzeszközeit B1 és A2 (Moody's) credit rating-el rendelkező bankokban tartja.

25. 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

Jegyzett tőke	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészesvények névértéken:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	15.217.006	15.217.006
Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR):	15.217.006	15.217.006
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részesvények mennyisége (db):		
Nyitó érték (db)	47.371.419	47.371.419
Kibocsátás (db)	-	-
Záró érték (db)	47.371.419	47.371.419
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	311,32	311,32
Kibocsátás	-	-
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	311,32
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

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

26. Visszavásárolt saját részesvények

	2025.12.31.-én végződő üzleti évre		2024.12.31.-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	1.171	1.848	1.171	1.848
Saját részesvény vásárlása				
Saját részesvény értékesítés				
Záró érték	1.171	1.848	1.171	1.848

27. Tőketartalék

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Ázsiai részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	25.645.230
Záró érték	25.645.230	25.645.230

28. Átváltási tartalék

adatok EUR-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	(20.619.479)	(12.529.413)
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	6.089.072	(8.090.066)
Átsorolás	-	-
Leányvállalatok értékesítéséhez kapcsolódó kivezetés	-	-
Záró érték	(14.530.407)	(20.619.479)

29. Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	98.307.710	82.729.235
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi eredmény	3.822.874	15.578.475
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	0	0
Záró érték	102.130.584	98.307.710

30. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek

Lízingek

adatok EUR-ban	Lízingdíjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Egy éven belül esedékes	0	45.292	0	45.235
Két és öt éven belül esedékes	0	0	0	0
Öt éven túl esedékes részesletek	0	0	0	0
	0	45.292	0	45.235
Finanszírozási költség	0	(57)		
Jelenérték	0	45.235		45.235
Mérlegben kötelezettségként bemutatva:				
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek			0	0
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek			0	45.235
			0	45.235

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

Hosszú és rövid lejáratú hitelek

Tidaholm Properties hitel

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

Appeninn-EGRV hitel

2024-ben az Appeninn-EGRV Kft. 15.000.000 EUR hitelt vett fel fix 3%-os kamattal. A hitel lejáratára 2034. június 30., negyedéves törlesztéssel és kamatfizetéssel. A hitel futamidejének végén fizetendő tőke összege 4.477.696 EUR. A piaci kamatláb, illetve a bekerülési érték meghatározásánál a Csoport a független piaci szereplők által fizetett ajánlati árakat vette figyelembe az így meghatározott piaci kamatlábbal diszkontált szerződés szerint fizetendő cash flow-k jelenértéke alacsonyabb, mint a kibocsátás során ténylegesen bevont forrás. A különbözetet, mint egy kamattámogatást a társaság elhatárolta és a hitel futamideje alatt effektív kamatláb módszerével oldja fel állami támogatásként. A hitel a Baross Gábor Újraiparosítási Hitelprogram keretében került felvételre. Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a támogatási

különbözetet a mérlegben elkülönítette az éven túli elhatárolások közé, mintegy 1.033.010 EUR összegben, valamint 207.773 EUR-t az éven belüli passzív időbeli elhatárolások közé. 2025-ben 215.772 EUR támogatási különbözet került feloldásra az egyéb bevételek között.

Kantrum Property hitel

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

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

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

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

A Csoport a derivatív ügyletet valós értéken értékelte, melynek 2024. december 31-én 135.721 EUR, kötelezettség, 2025. december 31-én 84.091 EUR kötelezettség egyenlege van, melyet az eredménnyel szemben elszámolt. A kamatcsere ügyletek valós értéke az ügylethez kapcsolódó jövőbeli cash flow-k jelenértékének kiszámításával történik.

Kovenánsok

A Csoport egyes hitelszerződéseinek pénzügyi kovenánsokat tartalmaznak, amelyek teljesülését a finanszírozási szerződésekben meghatározott mutatók alapján rendszeresen monitorozza. A főbb kovenánsok közé tartozik a Debt Service Coverage Ratio (DSCR) mutató, amely az éves adósságszolgálat és az EBITDA arányát méri. A vonatkozó hitelszerződések szerint a minimálisan elvárt DSCR szint 1,2. A beszámolási időszak végén valamennyi érintett hitel esetében ez a követelmény jelentős tartalékkal teljesült.

További fontos kovenáns a Loan-to-Value (LTV) mutató, amely a hitelállomány fordulónapi értékének és az érintett ingatlanok értékének arányát fejezi ki. A hitelszerződésekben meghatározott maximális LTV szintek projektenként eltérőek, jellemzően 50–80% közötti tartományban kerültek meghatározásra. A beszámolási időszak végén valamennyi érintett hitel esetében ez a követelmény teljesült.

A hitelek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

Finanszírozók	Elsődleges adós társaság	2025.12.31. éven belüli lejárat EUR	2025.12.31. éven túli lejárat EUR	2024.12.31. éven belüli lejárat EUR	2024.12.31. éven túli lejárat EUR	Finanszírozási devizanem	Kamat margin	Eredeti Lejárat	Biztosítékok
MFB Zrt.	Appeninn E-Office Zrt.	1.130.154	20.684.796	1.097.420	21.811.832	EUR	2029.09.15-ig fix 2,95%, utána 3 havi EURIBOR + 2,65% (legalább évi 2%)	2041.06.15.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom;; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom, Ingatlan vételi jog
MBH Bank Zrt.	Tidaholm Properties Kft.	973.898	10.095.622	892.735	9.834.217	HUF	2,5%	2035.08.18.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom;; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
K&H Bank Zrt.	Kantrum Properties Kft.	448.156	6.454.922	278.482	6.744.404	EUR	EURIBOR + 2,5%	2033.12.31.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom;; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
MBH Bank Zrt.	Appeninn-EGRV Kft.	1.057.767	11.747.309	772.835	12.575.786	EUR	3%	2034.06.30.	Ingatlan jelzálog; elidegenítési és terhelési tilalom;; Jogot és követelést terhelő jelzálog; Bérleti bevételeken óvadéki zárolás; DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Banki hitelek összesen		3.609.975	48.982.650	3.041.472	50.966.239				
Lizingkötelezettségek összesen		-	-	45.235	-				
Mérlegérték összesen		3.609.975	48.982.650	3.086.707	50.966.239				
Halasztott bevétel – vételár allokáció alapján – Tidaholm Properties Kft.	Tidaholm Properties Kft.	-	1.468.526	-	1.623.108	HUF	2,5%	2035.08.18.	
Halasztott bevétel – állami támogatás, Appeninn-EGRV Kft.	Appeninn-EGRV Kft.	207.773	1.033.010	215.275	1.241.280	EUR	3%	2034.06.30	
		207.773	2.501.536	215.275	2.864.388				

31. Saját kibocsátású kötvénytartozások

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

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Kötvénytartozás	51.894.136	48.769.782
Kötvény prémium	281.551	278.736
Kötvénytartozások összesen	<u>52.175.687</u>	<u>49.048.518</u>

32. Bérlok által teljesített letétek

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nyitó	1.855.736	2.785.574
Új bérbeadási esemény	631.703	611.613
Átsorolás rövid lejáratúak közé	(119.284)	(931.538)
Bérleti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	(104.772)	(609.913)
Záró érték	<u>2.263.383</u>	<u>1.855.736</u>

33. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	<u>2025.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2024.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vételárhátralék	-	571.300
Ki nem vett szabadságok	7.482	11.954
Rövid lejáratú bérloői letétek	1.042.244	1.322.824
Egyéb	90.090	-
Záró érték	<u>1.139.816</u>	<u>1.906.078</u>

34. Szállítói kötelezettségek

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	612.509	823.607
Záró érték	612.509	823.607

35. Adó, illeték kötelezettségek

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
ÁFA kötelezettség	36.272	123.882
Építményadó kötelezettség	373	-
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	628	5.184
Egyéb adók, illetékek	323.206	173.281
Záró érték	360.479	302.347

36. Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
Költségek, ráfordítások elhatárolása	1.055.266	1.379.259
Bevételek passzív elhatárolása	1.246.437	507.188
EGRV hitel kamattámogatás (lásd 30. pont)	207.773	215.275
Záró érték	2.509.476	2.101.722

37. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

Az Igazgatótanács egyik tagja tulajdonában álló vállalkozáson keresztül a Csoport 2024-ben 43.979 EUR, 2025-ben 45.757 EUR ügyvédi szolgáltatást vett igénybe. A jelentős befolyással rendelkező személy tulajdonában álló üzemeltetési társaságokkal 1.984.763 EUR tranzakció volt 2024-ben, míg 1.829.921 EUR tranzakció volt 2025-ben. A közös vezetésű vállalkozásokkal szembeni tranzakció 2025-ben 389.673 EUR, 2024-ben 0 EUR volt. A kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók fizetési határideje hasonló a független felekkel szembeni határidőkkel, számlázásuk szerződés alapján történik havi számlázással.

A kapcsoló kötelezettségek a következők:

adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő üzleti évre	2024.12.31-én végződő üzleti évre
WIŚNIOWY MANAGEMENT SP. Z O.O. (közös vezetőségű vállalkozás)	105.434	-
Indotek Polska SP. Z.O.O. (egyéb kapcsoló)	145	-
Záró érték	105.579	-

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2024. és 2025. évben egyaránt 503 EUR /fő/hó díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2025	2024
Igazgatótanács tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja	30.157	29.353
Audit bizottsági tagok megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	-	-

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

Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

adatok EUR-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések	111.030	105.731

38. Szegmens információk

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

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

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2025-re vonatkozóan

2025.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	Iroda bérlet	Retail	Logisztika	Összesen
Ingatlan bérbeadásból származó bevételek	14.828.039	8.016.982	83.688	22.928.709
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(5.989.434)	(1.627.964)	(53.904)	(7.671.302)
Közvetlen fedezet	8.838.605	6.389.018	29.784	15.257.407
Ingatlan átértékelés eredménye	(8.881.443)	1.881.535	(311.113)	(7.311.021)
Jövedelemtermelő ingatlanok	98.100.000	69.010.000	3.490.000	170.600.000
Értékesítésre tartott eszközök	6.390.763	-	4.151.531	10.542.294
Capex/ felújítási költségek	1.107.602	237.465	19.334	1.364.401

Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2024-re vonatkozóan

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

39. Pénzügyi instrumentumok

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

2025. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	1.556.117	1.556.117
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	56.236.847	56.236.847
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	48.982.650	48.982.650
Kötvénykötelezettség	52.175.687	41.496.419
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	3.609.975	3.609.975
Szállítói kötelezettségek	612.509	612.509
Kapcsolt kötelezettségek	105.579	105.579
<i>Eredménnyel szemben valósan értékelt</i>		
Derivatív kötelezettség	84.091	84.091
2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	2.218.174	2.218.174
Adott kölcsönök	9	9
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	47.004.605	47.004.605
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	50.966.239	50.966.239
Kötvénykötelezettség	49.048.518	35.877.329
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	3.086.707	3.086.707
Szállítói kötelezettségek	823.607	823.607
<i>Eredménnyel szemben valósan értékelt</i>		
Derivatív kötelezettség	135.721	135.721

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

40. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

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

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

40.1 Tőkemenedzsment

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

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

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságoknak a tőkeáttétel (leverage) szintjére vonatkozóan szigorú szabályok vannak érvényben, amelyek célja a pénzügyi stabilitás biztosítása. A társaságoknak biztosítaniuk kell, hogy az összes kötelezettségük nem haladja meg az eszközeik 70%-át, így az adósságarány maximálisan 70%-os lehet. Továbbá, a társaságoknak megfelelő kockázatkezelési mechanizmusokat kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy elkerüljék a túlzott eladósodást. A Csoport megvizsgálta a szabályok teljesülését, minden társaság esetében teljesült, a legmagasabb arány 56%-os volt.

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

40.2 Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatja. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2024. december 31-én és 2025. december 31-én.

Maximális követelés kitétség	2025.12.31.-én	2024.12.31.-én
	végződő üzleti évre	végződő üzleti évre
	EUR	EUR
Vevőkövetelések	1.556.117	2.218.174
Egyéb rövid lejáratú követelések	269.479	1.014.648
Elhatárolások	1.547.075	1.274.215
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	56.236.847	47.004.605
	59.609.518	51.511.642

A Csoport hitelkockázati kitétsége növekedett az előző évhez képest, amely elsősorban a pénzeszközök növekedésének eredménye, így a pénzügyi instrumentumok hitelezési kockázatát a Csoport alacsony hitelkockázatúnak minősíti. Lásd még 24. megjegyzés.

40.3 Piaci kockázat

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

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

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

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységet a kitettség összege alapján mutatjuk be. A 2024. évi mérlegben 145,8 millió EUR, a 2025. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 135,3 millió EUR volt. A vizsgálat 0,5-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2024-ben 1.458 ezer EUR, míg 2025-ben 1.353 ezer EUR veszteséget okozna adózás előtt.

40.4 Üzleti kockázat

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

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

40.5 Kamatkockázat

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

40.6 Likviditási kockázat

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

A Scope Ratings 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
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	4.653.211	24.065.345	42.559.514	71.278.070
Kötvénytartozás	1.816.295	57.191.662		59.007.957
Bérlők által teljesített letétek		2.263.383		2.263.383
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.139.816			1.139.816
Kapcsolt kötelezettségek	105.579			105.579
Kötelezettségek szállítók felé	612.509			612.509
Passzív elhatárolások	2.509.476			2.509.476
Derivatív kötelezettség	84.091			84.091
Pénzügyi kötelezettségek	10.920.977	83.520.390	42.559.514	137.000.881

2024.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek		4.616.588	24.553.554	45.212.275
Kötvénytartozás		1.706.942	5.120.827	48.769.782
Bérlők által teljesített letétek			1.855.736	1.855.736
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		1.906.078		1.906.078
Kötelezettségek szállítók felé		823.607		823.607
Passzív elhatárolások		2.101.722		2.101.722
Derivatív kötelezettség		135.721		135.721
Pénzügyi kötelezettségek		11.290.658	31.530.117	93.982.057
			136.802.832	

41. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2025. január 1.	Pénzáramok (tőke és kamat)	Árfolyam- változás, kamat és átsorolás	2025. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid	3.086.707	(3.086.707)	3.609.975	3.609.975
Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú	53.830.627	(2.118.873)	(2.729.104)	48.982.650
Kötvénytartozások	49.048.518	(1.759.192)	4.886.361	52.175.687
Összesen	105.965.852	(6.964.772)	5.767.232	104.768.312

	2024. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás, kamat és átsorolás	2024. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek rövid	2.308.058	(2.308.058)	3.086.707	3.086.707
Bankhitelek és lízingkötelezettség hosszú	34.263.546	12.895.652	6.671.429	53.830.627
Kötvénytartozások	52.563.100	(1.771.614)	(1.742.968)	49.048.518
Összesen	89.134.704	8.815.980	8.015.168	105.965.852

42. Független kötelezettségek

A Csoport nem tartott nyilván egyéb független kötelezettséget 2025. december 31-én.

43. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság – közvetve a 100%-os tulajdonában álló Appenin 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) kényszertörését 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.

44. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját az egyedi magyar számviteli törvény szerinti könyvelési adatok képezték.

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

45. Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

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

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint az IFRS előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója 62.828 EUR + ÁFA, míg a Csoport leányvállalatainak könyvvizsgálatának díja 84.763 EUR+ ÁFA.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat (adótanácsadás) a Csoport számára a könyvvizsgálók 8.709 EUR értékben nyújtottak.

46. A pénzügyi kimutatók közzétételre engedélyezése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2026. április 1-jén megtartott igazgatótanácsi ülésén a Csoport 2025. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta. A Csoport Igazgatótanácsa jóváhagyta a Csoport jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, elfogadhatja vagy elutasíthatja a beszámolót.

A Csoport képviselőjére jogosult:

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

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

Budapest, 2026. április 1.

Igazgatótanács Elnöke