



APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2020. DECEMBER 31.

A 2019.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGGŐDŐ ÖSSZEHASONLÍTÓ IDŐSZAKKAL

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	10
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	10
1.2	A mérlegkészítés alapja.....	10
2.	Számviteli politika .....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei .....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	12
2.1.3	Árbevétel .....	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	15
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok .....	16
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	17
2.1.7	Immateriális javak .....	17
2.1.8	Goodwill.....	17
2.1.9	Követelések értékvesztése .....	18
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	19
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek .....	20
2.1.12	Céltartalékok.....	21
2.1.13	Jövedelemadók .....	21
2.1.14	Lízing.....	22
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	24
2.1.16	Bérlők által teljesített letétek .....	24
2.1.17	Készletek.....	25
2.1.18	Mérlegen kívüli tételek.....	25
2.1.19	Visszavásárolt saját részvények .....	25
2.1.20	Osztalék .....	25
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye.....	25
2.1.22	Fordulónap utáni események .....	25
2.2	A számviteli politika változásai .....	26
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések .....	27
2.3.1	Funkcionális pénznem és prezentációs pénznem.....	27
2.3.2	Ingatlanok besorolása .....	27
2.3.3	Befektetési célú ingatlanok valós értéke.....	28
2.3.4	Értékcsökkenés és amortizáció.....	28
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	29
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból.....	33
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei.....	34
5.	Adminisztrációs költségek .....	35
6.	Személyi jellegű ráfordítások.....	35
7.	Egyéb működési ráfordítások és bevételek.....	36
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége) .....	37
9.	Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye.....	37
10.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye .....	37
11.	Ingatlanokon végzett beruházások .....	43
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele .....	43

13.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege .....	44
14.	Jövedelemadók .....	44
15.	Egy részvényre jutó eredmény .....	45
16.	Egy részvényre jutó nettó eszközérték .....	46
17.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok .....	46
18.	Tárgyi eszközök .....	48
19.	Eszköz használati jog .....	49
20.	Halasztott adó követelések .....	50
21.	Goodwill.....	51
22.	Részesedések társult vállalkozásban.....	51
23.	Hosszú lejáratú kapcsolt követelések .....	52
24.	Készletek.....	52
25.	Vevőkövetelések .....	52
26.	Egyéb rövid lejáratú követelések.....	52
27.	Rövid lejáratú kapcsolt követelések.....	53
28.	Rövid lejáratra adott kölcsönök .....	53
29.	Elhatárolások .....	53
30.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes .....	54
31.	Jegyzett tőke.....	54
32.	Visszavásárolt saját részvények .....	55
33.	Tőketartalék.....	55
34.	Felhalmozott eredmény .....	56
35.	Átváltási tartalék.....	56
36.	Nem ellenőrző részesedés.....	57
37.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek és lízingek .....	57
38.	Saját kibocsátású kötvénytartozások.....	60
39.	Bérlők által teljesített letétek .....	60
40.	Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek .....	60
41.	Halasztott adókötelezettségek .....	61
42.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	63
43.	Szállítói kötelezettségek.....	63
44.	Adó, illeték kötelezettségek .....	63
45.	Passzív időbeli elhatárolások .....	64
46.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	64
47.	Kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók.....	65
	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása .....	65
	Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére .....	65
48.	Szegmens információk .....	66
49.	Kockázatkezelés .....	67
49.1	Tőkekemenedzsment.....	68
49.2	Hitelezési kockázat.....	68
49.3	Piaci kockázat.....	69
49.4	Üzleti kockázat .....	69
49.5	Kamat kockázat.....	69
49.6	Deviza kockázat.....	70
49.7	Likviditási kockázat.....	74

---

50.	Pénzügyi instrumentumok .....	76
51.	Függő kötelezettségek .....	77
52.	Mérlegfordulónap utáni események .....	77
53.	COVID-19 hatások .....	77
54.	Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ .....	78
55.	Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása .....	78
56.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	79
57.	Nyilatkozatok .....	79

Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2020.12.31.	2019.12.31.
Eszközők		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	17	172.440.000	147.670.000
Tárgyi eszközök	18	199.980	177.664
Eszköz használati jog	19	1.693.457	-
Halasztott adó eszközök	20	217.138	92.693
Goodwill	21	4.353.991	-
Részesedés társult vállalkozásban	22	39.701	-
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	23	557.486	-
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>179.462.053</b>	<b>147.940.357</b>
Készletek	24	10.118.606	160.040
Vevőkövetelések	25	811.322	409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések	26	894.691	442.390
Kapcsolt követelések	27	1.578	-
Rövid lejáratra adott kölcsönök	28	6.153	49.537
Elhatárolások	29	331.266	255.653
Jövedelemadó követelések		92.767	296.583
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	30	22.063.065	40.991.952
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>34.319.448</b>	<b>42.605.238</b>
<b>Eszközők összesen</b>		<b>213.821.201</b>	<b>190.545.595</b>
<b>Tőke és források</b>			
Jegyzett tőke	31	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	32	(1.171)	(1.171)
Tőketartalék	33	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	34	(10.113.074)	(2.710.880)
Felhalmozott eredmény	35	47.358.839	34.925.192
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>		<b>78.106.830</b>	<b>73.075.377</b>
Nem ellenőrző részesedések	36	2.888.383	730.936
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>		<b>80.995.213</b>	<b>73.806.313</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	37	38.530.156	31.751.611
Kötvénnyartozás	38	55.179.933	60.940.494
Bérlők által teljesített letétek	39	1.430.940	301.775
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	40	4.503.061	10.503.256
Halasztott adókötelezettségek	41	4.714.789	3.565.003
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>104.358.879</b>	<b>107.062.139</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	37	2.159.141	7.139.967
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	42	19.188.242	614.028
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	43	994.102	36.003
Kötelezettségek szállítók felé	44	4.552.000	993.818
Adó, illeték kötelezettségek	45	404.555	398.513
Jövedelemadó kötelezettségek		39.106	140.089
Passzív elhatárolások	46	1.129.963	354.725
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>28.467.109</b>	<b>9.677.143</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>132.825.988</b>	<b>116.739.282</b>
<b>Tőke és források összesen</b>		<b>213.821.201</b>	<b>190.545.595</b>

A 9-79. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2020.12.31.-én végződő üzleti évre EUR	2019.12.31.-én végződő üzleti évre EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	7.356.560	7.402.438
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(1.317.573)	(1.007.627)
<b>Közvetlen fedezet</b>		<b>6.218.987</b>	<b>6.394.811</b>
Adminisztrációs költségek	5	(974.838)	(1.053.062)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(1.181.590)	(757.075)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(11.503)	1.137.102
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	305.220	75.527
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	9	-	147.285
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	10	15.933.455	7.938.381
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	11	(20.625)	(86.139)
<b>Működési eredmény</b>		<b>20.269.106</b>	<b>13.796.830</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	18	(261.540)	(72.821)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	(2.726.838)	99.991
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	(2.618.996)	(2.121.026)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>14.661.732</b>	<b>11.702.974</b>
Jövedelemadók	14	(1.460.061)	412.255
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>13.201.671</b>	<b>12.115.229</b>
Egyéb átfogó eredmény <i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyamkülönbségek		(7.402.194)	(1.900.031)
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>		<b>(7.402.194)</b>	<b>(1.900.031)</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>		<b>5.799.477</b>	<b>10.215.198</b>
Az adózott eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		907.910	120.310
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		12.293.761	11.994.919
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		907.910	120.310
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		4.891.567	10.094.888
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	15	27,87	25,60
Higitott egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	27,87	25,60

A 9-79. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. január 1-én	15.217.006	25.645.230	(305.660)	(810.849)	22.539.954	62.285.681	-	62.285.681
Tárgyévi átfogó eredmény				(1.900.031)	11.994.919	10.094.888	120.310	10.215.198
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	304.489	-	390.319	694.808	610.626	1.305.434
Saját részvény elidegenítése			304.489		390.319	694.808		694.808
Leányvállalat megszerzése (PRO-MOT)							610.626	610.626
Egyenleg 2019. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(2.710.880)	34.925.192	73.075.377	730.936	73.806.313
Egyenleg 2020. január 1-én	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(2.710.880)	34.925.192	73.075.377	730.936	73.806.313
Tárgyévi átfogó eredmény				(7.402.194)	12.293.761	4.891.567	907.910	5.799.477
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	139.886	139.286	1.249.537	1.389.423
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett					139.886	139.886	696.674	836.560
Leányvállalat megszerzése							552.863	552.863
Egyenleg 2020. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(10.113.074)	47.358.839	78.106.830	2.888.383	80.995.213

A 9-79. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



Konszolidált Cash- Flow	Jegyzet	2020.12.31.-én végződjű üzleti évre EUR	2019.12.31.-én végződjű üzleti évre EUR
Adózás előtti eredmény		14.661.732	11.702.974
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	17	(15.933.455)	(7.938.381)
Átváltási tartalék változása	31	(7.402.194)	(1.900.031)
Nem realizált év végi deviza átértékelés	12	5.055.815	3.034.839
Értékcsökkenés	18	261.540	72.821
Negatív goodwill	12	(199.106)	(1.792.478)
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	8	(305.220)	(75.527)
Kamat bevételek	13	(122.832)	(72.735)
Kamatráfordítások	13	2.741.828	2.193.761
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	23	(2.344.181)	2.948.976
Aktív időbeli elhatárolások változása	25	(75.613)	(191.609)
Készletek változása	20	(9.958.566)	1.698
Adott, nyújtott kölcsönök változása	23	43.384	(42.549)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	41	12.070.609	(13.899.963)
Bérlői letétek változása	35	(1.129.165)	524.342
Fizetett nyereségadó	14	(324.025)	(339.094)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(2.959.449)</b>	<b>(5.772.956)</b>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	18	-	277.780
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	18	(20.625)	(86.139)
Leányvállalat megszerzése	2.4.	(8.115.033)	(61.041)
Tárgyi eszköz beszerzések	18	(1.956.688)	(163.703)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	17	-	-
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	9	-	1.247.285
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(10.092.346)</b>	<b>1.214.181</b>
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	34	-	-
Kötvénykibocsátás	34	-	60.940.494
Hitelek, lízing, kölcsönök felvétele	33	-	-
Hiteltörlesztés	33	(3.258.096)	(16.335.533)
Saját részvény vásárlás	28	-	-
Saját részvény kibocsátás	28	-	97.886
Kamat ráfordítások	13	(2.741.828)	(2.193.761)
Kamat bevételek	13	122.832	72.735
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(5.877.092)</b>	<b>42.581.821</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>26</b>	<b>(18.928.887)</b>	<b>38.023.046</b>
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	26	40.991.952	2.968.906
Pénzeszközök az év végén	26	22.063.065	40.991.952

A 9-79. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. („Társaság” vagy „Csoport”) 2009. december 1. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 7-én a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámom jegyezte be. 2011. május 19-én, átalakulás során, a Rotux Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045553) beolvadt az Appeninn Nyrt. társaságba.

A Csoport székhelye 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2020. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés %
Avellino Zrt.	11.369.141	24,00%
Zinventive Zrt.	8.684.268	18,33%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,09%
Közkézhányad	27.076.638	52,58%
Összesen	47.371.419	100,00%

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Csoport menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2021. április 8-án 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.

#### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-én végződő évre vonatkozóan hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között 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.

## 2. Számviteli politika

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

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### *Leányvállalatok*

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

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

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

- (a) hatalom a befektetést befogadó felett;
- (b) a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak való kitettség vagy azokra vonatkozó jogok; és

(c) az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a 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 rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító 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 a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### 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 tagjának funkcionális pénzneme a forint, prezentációs pénzneme az euro.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon vannak nyilvántartva. A nem forintban fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A Csoport devizás eszközeit és kötelezettségeit a mérlegfordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett devizaárfolyamon értékeli át. Az átértékelésből származó árfolyam nyereséget, illetve veszteséget nettó módon mutatja ki a tárgyévi eredménykimutatásának pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai soron.

A forinttól eltérő pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – az eltérő pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és az eltérő pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, pénzügyi bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. Az eltérő pénznemben meghatározott monetáris eszközök és kötelezettségek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt eltérő pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítjuk át. Az árfolyamkülönbségek a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

A Csoport a mérlegfordulónapon érvényes árfolyamon a társaságok forint devizanemben készült éves beszámolóiban szereplő mérlegadatokat euro devizanemre kerülnek átváltásra. Az eredménykimutatás adatait a beszámolási időszak alatti átlagárfolyamon váltjuk át. Az egyedi vállalatok beszámolóinak euro-ra történő átváltásából eredő árfolyam-különbséget az Átváltási tartalékban (Saját tőke) jelennek meg.

### 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 kötelezettségek

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

- A Csoportnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,

- A Csoport átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

#### Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Csoportnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez 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 kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

#### 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: A bérleti bevételek operatív lízingből származnak és lineárisan a lízing időtartama alatt kerülnek bevételként elszámolásra az IFRS 16 szerint. A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik.

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

- A bérleti szerződéseik 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 azonos összegben jeleníti meg a pénzügyi kimutatásokban, nettó módon, mivel ezekben a tranzakciókban a Csoport ügynökként jár el.
- Egyéb bérleti szerződéseik esetében a Csoport megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Csoport a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. A Csoport rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök – a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízhálózat használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a leányvállalatok kontrollált eszközei. A Csoport kontrollált eszközeinek használati jogát teremti meg a bérlők részére, a bérlők ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevétel alapon térítik meg a Csoport részére. A Csoport a berendezésekhez használt, megvásárolt energiákat (gáz, víz, elektromosság) a berendezésekhez kapcsolódóan beszerzett szolgáltatásnak tekinti, és

nem önállóan értékesített anyagoknak. A Csoport önállóan, ingatlan használat nélkül nem értékesít egyetlen ügyfél részére sem energia termékeket. A Társaság leányvállalatain keresztül rendelkezik mindazon tudással, eszközzel és irányítási rendszerrel, ami az ingatlanok üzemeltetési feladatának ellátását jelenti, ezért az üzemeltetési bevételeket a Csoport saját bevételének és teljesítményének tekinti. Az ingatlan üzemeltetési költségekből származó bevételeket a Csoport abban a periódusban számolja el, melyben a Csoport ingatlanüzemeltetéséből származó költségei felmerülnek.

A Csoport pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

#### Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

#### Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

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

#### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke évente felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az

eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Csoport eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Eszköztípus	Hasznos élettartam
Gépek és berendezések	3-7 év
Bérbe adott műszaki gépek	5 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

#### 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 Csoport a valós érték modellt választotta. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének 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 befektetési célú ingatlanok értékeléséhez kapcsolódó valós érték meghatározásánál alkalmazott szempontok a 2.3. pontban találhatóak.



### 2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### 2.1.7 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3 év
--	------

### 2.1.8 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerültek elszámolásra. Az akvizíció költségét az átruházott ellenérték - amelyet az akvizíció napján valós értéken értékelnek - , valamint a felvásárolt társaságban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kell számítani. A Csoport minden egyes üzleti kombinációra megválasztja, hogy a felvásárolt nem ellenőrző érdekeltségeit valós értéken vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos

részesedésével méri-e. A beszerzéssel kapcsolatos költségek a felmerült költségek szerint kerülnek költségekre, és az adminisztratív költségek közé tartoznak.

Amikor a Csoport vállalkozást szerez, az akvizíció napján a szerződéses feltételekkel, gazdasági körülményekkel és vonatkozó feltételekkel összhangban értékeli a megfelelő besorolásra és célra a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket. Ez magában foglalja a beágyazott származékos termékeknek a fogadó szerződésekben a felvásárolt által való szétválasztását.

A felvásárló által átruházandó függő ellenértéket az akvizíció napján valós értéken kell kiszámolni. A saját tőkeként besorolt függő ellenértéket nem kerül átértékelésre, és az azt követő elszámolást a saját tőkén belül számoljuk el. A pénzügyi eszköznek minősülő eszközként vagy kötelezettségként besorolt függő ellenértéket és az IFRS 9 pénzügyi instrumentumok körébe tartozó függő ellenértéket valós értéken kell értékelni az eredménykimutatásban az IFRS 9 szerint meghatározott valós értéken. Az IFRS 9 hatálya alá nem tartozó egyéb függő ellenértéket minden beszámolási időpontban valós értéken kell értékelni az eredménnyel szemben.

A goodwillt kezdetben bekerülési költségen kell mérni (az átutalt ellenérték és a nem ellenőrző részesedések, valamint a megszerzett nettó azonosítható eszközök és korábbi kamat és a feltételezett kötelezettségek összesített összegének többlete). Ha a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átruházott összesített ellenértéket, a Csoport újraértékeli, hogy helyesen azonosította-e az összes megszerzett eszközt és az összes feltételezett kötelezettséget, és felülvizsgálja az akvizíció napján elszámítandó összegek mérésére használt eljárásokat. Ha az újraértékelés továbbra is meghaladja az átruházott összesített ellenértéken megszerzett nettó eszközök valós értékét, a nyereséget nyereségben vagy veszteségben kell elszámolni.

A kezdeti számítás után a goodwillt a halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett értéken kell értékelni. Értékvesztés vizsgálatának céljából az üzleti kombinációban megszerzett goodwillt az akvizíció napjától a Csoport minden olyan pénztermelő egységére (CGUs) osztják fel, amelyek várhatóan részesülnek a kombinációban, függetlenül attól, hogy a felvásárolt egyéb eszközeit vagy kötelezettségeit ezekhez az egységekhez rendelik-e.

Amennyiben a goodwillt egy CGU-nak osztották fel, és egy részét az adott egységen belül elidegenítik, az elidegenített művelethez kapcsolódó goodwillt az értékesített egység könyv szerinti értékében kell szerepeltetni az elidegenítésből való nyereség vagy veszteség meghatározásakor. Az ilyen körülmények között elidegenített goodwillt az elidegenített egység relatív értékei és a CGU része alapján kell mérni.

#### 2.1.9 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. Értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetéseképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi

nehézségei), 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.

#### 2.1.10 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 eredménykimutatással szemben (FVTPL).

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

##### *Amortizált bekerülési érték*

Azokat a pénzügyi eszközöket 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 élt a FVOCI opcióval.

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

#### 2.1.11 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. 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.

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, valamint kibocsátott kötvények az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz, hitelekhez és kötvényekhez kapcsolódó nyereségek és

veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. A törlesztés a pénzügyi kötelezettség csökkenéseként, míg a felírt kamat a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### 2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak várhatóan ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

#### 2.1.13 Jövedelemadók

A jövedelemadó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adóról szóló törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Csoport a számviteli politikájában úgy döntött, hogy a társasági adót és a helyi iparűzési adót azonosította jövedelemadóként, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha egy adott társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

#### 2.1.14 Lízing

##### Csoport, mint lízingbevevő

Egy szerződés akkor lízingszerződés (vagy tartalmaz lízinget), ha a szerződés értelmében egy mögöttes eszköz használatának irányítási jogát biztosítja adott időszakra, ellenérték fejében. Az IFRS 16 tartalmaz a lízingbevevők számára megjelenítési kivételeket rövidtávú lízingek és kisértékű eszközök lízingjei esetében. A Csoport döntése szerint, a rövid távú megjelenítési

kivételeket alkalmazza a lízingszerződésekre. Az ilyen, nagyon rövid távú lízingek és az ezekhez kapcsolódó eszközkategóriák költségként történő elszámolása felmerülésükkor történik.

A lízing futamidejének kezdőnapkori állapotra történő becslése arra az időszakra vonatkozik, ameddig a Csoport az eredetileg megállapodott feltételek mellett, ésszerű bizonyossággal fenntartja a szerződést. Az induláskori lízingidőszak megállapítása a lízing kezdőnapján történik. A lízingidőszak meghatározásánál, kétség esetén mindig a lehető legrövidebb ésszerű, indokolható lízingidőszakot kell alkalmazni. A lízingidőszak megállapítása lényegében vezetői döntés kérdése, és a Csoport általában eszközcsoporthoz tartozó eszközöket vagy feltételezéseket használ (különösen opciók és határozatlan idejű megállapodások tekintetében).

A lízing induló dátuma az a nap, amelyen a lízingbeadó egy meghatározott eszközt (pl. a lízing tárgyát képező ingatlant, gépeket vagy berendezéseket) a lízingbevevő rendelkezésére bocsátja használat céljából. Az induló napon megkezdődik a lízing időszaka és megtörténik a lízing kötelezettség és a használati jog-eszköz megjelenítése. Annak megállapításához, hogy a lízingbevevő ésszerűen biztos-e abban, hogy hívja-e a lízing hosszabbítására vonatkozó opcióját vagy nem hívja le a lízing felmondására szóló opcióját, a lízingbevevők és lízingbeadók minden olyan lényeges tényre és körülményre figyelembe vesznek, melyek a lízingbevevő számára gazdasági érdekeltséget teremthetnek, és amelyek alapot szolgáltatnak arra, hogy hívja a lízing hosszabbítási opciót vagy ne léptesse érvénybe a lízing felmondás opciót.

A lízingfizetések meghatározása mind a lízingbevevő, mind a lízingbeadó tekintetében azonos. A lízingfizetések olyan kifizetések, amelyeket a lízingbevevő a lízingbeadó felé teljesít, egy meghatározott eszköz használati jogának fejében, a lízingidőszak alatt.

A lízing módosítása a lízing hatókörének vagy a lízing ellenértékének olyan változása, ami nem szerepelt az eredeti lízingfeltételek között (például egy vagy több mögöttes eszköz használati jogának hozzáadása vagy felmondása, vagy a szerződéses lízingidőszak meghosszabbítása, illetve rövidítése). A módosítás származhat csak az ellenérték változásából is. A módosítás hatálybalépésének napja az a dátum, amikor mindkét fél elfogadja a lízingmódosítást.

A lízingbevevő a lízing módosítást különálló lízingként szerepelteti, amennyiben az alábbi két feltétel mindegyike teljesül: a módosítás bővíti a lízing hatókörét egy vagy több mögöttes eszköz használati jogának hozzáadásával, és a lízing ellenértéke emelkedik egy, a hatókör bővülés egyedi árának megfelelő, összeggel, illetve az egyedi ár bármilyen, megfelelő kiigazításával, a konkrét szerződés feltételei szerint. Ha ezek a feltételek fennállnak, a módosítás új lízingnek minősül, amely elkülönül az eredeti lízingtől. Az egy vagy több további eszköz használati jogáról szóló megállapodás külön lízingként (vagy lízingekként) kerül(nek) könyvelésre, amely(ek)re nézve, az eredeti lízingtől függetlenül az IFRS 16 követelményei az irányadóak.

Amikor a lízingügylet módosul, a felülvizsgált lízingdíjak diszkontálása mindig egy felülvizsgált diszkont kamatláb alkalmazásával történik.

A Csoport döntése szerint a használati jog-eszköz külön soron kerül kimutatásra a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

### 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.

### Csoport, mint lízingbeadó

#### Pénzügyi lízing

A pénzügyi lízing egy olyan ügylet, amely egy mögöttes eszköz birtoklásával 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).

#### Operatív lízing

Az operatív lízing egy olyan tranzakció, amellyel nem kerül átruházásra a mögöttes eszköz birtoklásával járó lényegében összes kockázat és előny. Ez általában egy egyszerű, rövidtávú bérleti konstrukció (operatív lízing), ahol a befolyó bérleti díj az eredménykimutatásban jelenik meg, és elsődleges mérleghatása összefüggésben van a lízingfizetések ütemezésével.

### 2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport 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. Sem 2020. december 31-ére, sem pedig 2019. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

### 2.1.16 Bérleti 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 helyzet kimutatásban.

#### 2.1.17 Készletek

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kerülnek kimutatásra. A nettó realizálható érték megegyezik a szokásos üzletmenet során becsült eladási árral, csökkentve a befejezés becsült költségeivel, és az értékesítés következtében felmerülő költségekkel.

#### 2.1.18 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

#### 2.1.19 Visszavásárolt saját részvények

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

#### 2.1.20 Osztalék

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

#### 2.1.21 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.

#### 2.1.22 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 beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2020. december 31-éig hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal, az alábbi kivételekkel:

*Koncepcionális Keretelvekre történő hivatkozások módosítása (hatályos 2020. január 1-től)*  
Az IFRS standardokban és értelmezésekben lévő hivatkozások módosításra kerültek az új Koncepcionális Keretelvekhez. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

*IAS 1 és IAS 8 standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től)*  
A standard változások tisztázták a lényegesség fogalmát. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

*IFRS 9 és IFRS 7 standardok módosítása (hatályos 2020. január 1-től)*  
Benchmark Kamatláb Reform eredménye a standardok módosítása. A fedezeti elszámolás követelményeire gyakorlati útmutatás, amelyek kötelezőek a benchmark kamatláb reform által érintett valamennyi fedezeti ügyletre. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

*IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től)*  
A standard változás az üzleti tevékenység fogalmában bekövetkező változásokat tisztázza, hogy üzleti tevékenység vagy eszközök csoportja került megvásárlásra. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

*IFRS 16 Lízing standard módosítása (hatályos 2020. június 1-től)*  
A standard módosítás a COVID 19-el kapcsolatos bérleti szerződés engedmények kezelését tisztázza, hogy az engedmények ne lízing módosításként kerüljenek figyelembe vételre, hanem úgy számolják el ezeket a bérleti engedményeket, mintha azok nem lízingmódosítások lennének. A Csoport alkalmazta a módosítást a 2020. december 31-i fordulónappal végződő évre vonatkozóan, és a módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

A fent említett standardok és módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére.

2020-ban a Csoport alkalmazza az összes, 2020. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

### 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 történő 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 Funkcionális pénznem és prezentációs pénznem

A Csoport tevékenységére jellemző gazdasági események és körülmények alapján funkcionális pénznemként a forint és beszámolási 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 2020. 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	2020. december 31.	2019. december 31.	2018. december 31.
Záró	365,13	330,52	321,51
Átlag	351,17	321,51	318,87
Záró és átlag különbség	13,96	5,17	2,64

#### 2.3.2 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, raktárak és gyárépületek) a Társaság saját célokra nem használja.
- Fejlesztési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra 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.

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 Értékcsökkenés és amortizáció

Az ingatlanok, gépek és berendezések, az eszköz használati jogokra, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2020. december 31-ével végződő évre 261.540 EUR, a 2019. december 31-ével végződő évre 72.821 EUR értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

A fentiekén kívül jelentős becslés volt 2019. és 2020. évben a felvásárlási tranzakciók során üzleti kombináció vagy eszközvásárlás történt, illetve szintén jelentős becsléseket alkalmazott a vezetőség a vételár-allokáció során.

## 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

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

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2020	2019	
Appeninn A59 Kft.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	24%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Appeninn Üzemeltető Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Felhíviz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	-	100%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft.	Appeninn BLT Kft.	74,99%	74,99%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appeninn 105 Realty Project Kft.	Appeninn Nyrt.	-	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	-	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Solum-Invest Kft.	Appeninn Nyrt.	51%	-	8230 Balatonfüred, Zakonyi Ferenc utca 8.
Dreamland Holding Zrt.	Appeninn Nyrt.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
DLHG Invest Kft.	Dreamland Holding Zrt.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Szántód Balaland Family Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Tokaj Csurgó Völgy Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
SZRH Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
TATK Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Kft.	75%	-	1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.

2020-ban a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- 2020-ban az Appeninn A59 Kft. és Appeninn 105 Realty Project Kft. üzletrészek értékesítésre kerültek.
- 2020 során az Appeninn Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.-ben való 76%-os üzletrész értékesítésre került.
- A Társaság 2020. január 9-én megszerezte a Solumn-Invest Kft. 76%-os üzletrészt, melyből 2020 első félévében értékesített 25%-os üzletrészt.
- A Társaság 2020. júniusában megszerezte a Dreamland Holding Zrt. 75%-os részvénycsomagját, az Alagút Investment Kft. 100%-os üzletrészt.

Alagút Investments Kft. megszerzése

2020. február 28-án a Csoport megszerezte az Alagút Investment Kft. 100%-os üzletrészt. Az Alagút Investment Kft. irodaépület bérbeadásával foglalkozik. Az ingatlanal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította.

Az Alagút Investment Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	1.506.136
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	228.084
Egyéb eszközök	434
Eszközök összesen	1.734.654
Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	541.559
Halasztott adókötelezettség	26.507
Egyéb kötelezettségek	95.5071
Kötelezettségek összesen	663.475.
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	1,071,178
Nem ellenőrző részesedés	-
Negatív goodwill a megszerzésen	(199.106)
Vásárlási ellenérték	811.766

A felvásárolt társaságért adott ellenérték összege 811.766 EUR, a kifizetett nettó pénzáram összege 599.455 EUR.

A Csoport az Alagút Investment Kft. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Csoport által megszerzett ingatlanhoz kapcsolódott. Az üzleti kombináción 199.106 EUR negatív goodwill keletkezett, melyet a pénzügyi műveletek bevételei között számolt el.

## Dreamland Csoport megszerzése

2020. júniusában a Csoport megszerezte a Dreamland Holding Zrt. 75%-os üzletrészét. A Dreamland Holding Zrt. közvetlen és közvetett leányvállalatai (a továbbiakban „Dreamland Csoport”): DLHG Invest Kft., Szántód Balaland Family Kft., Tokaj Csurgó Völgy Kft., SZRH Kft., TATK Kft., valamint a Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft. A Dreamland Csoport cégei az általuk birtokolt ingatlanon végeznek turisztikai beruházásokat. Az ingatlanokkal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította.

A Dreamland Csoport megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	19.651.979
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.572.201
Halasztott adó követelések	103.560
Egyéb eszközök	1.428.049
Eszközök összesen	<u>27.755.789</u>
Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	3.628.845
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	11.128.204
Halasztott adókötelezettség	622.341
Egyéb kötelezettségek	12.424.156
Kötelezettségek összesen	<u>27.803.546</u>
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	<u>(47.757)</u>
Nem ellenőrző részesedés	11.939
Goodwill a megszerzésen	4.280.881
Vásárlási ellenérték	<u>4.245.063</u>

A felvásárolt társaságért adott ellenérték összege 4.245.063 EUR, a kifizetett nettó pénzáram összege 2.327.138 EUR.

A Csoport a Dreamland Holding Zrt. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Csoport által megszerzett ingatlanokhoz kapcsolódott. Az üzleti kombináción 4.280.881 EUR goodwill keletkezett. Az ezzel kapcsolatos részletes megjegyzések a 21. Goodwill pontban találhatóak.

Solum-Invest Kft. megszerzése

2020. februárjában a Csoport megszerezte a Solum-Invest Kft. 76%-os üzletrészét, amely szintén turisztikai beruházást végez. Az ingatlannal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította.

A Solum-Invest Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Jövedelemtermelő ingatlanok	3.128.329
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	47.243
Egyéb eszközök	52.894
Eszközök összesen	<u>3.228.466</u>
Kötelezettségek	
Halasztott adókötelezettség	231.051
Egyéb kötelezettségek	210.717
Kötelezettségek összesen	<u>441.768</u>
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	<u>2.786.698</u>
Nem ellenőrző részesedés	(668.808)
Goodwill a megszerzésen	73.110
Vásárlási ellenérték	<u>2.191.000</u>

A felvásárolt társaságért adott ellenérték összege 2.191.000 EUR, a kifizetett nettó pénzáram összege 2.143.757 EUR.

A Csoport a Solum-Invest Kft. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Csoport által megszerzett ingatlanokhoz kapcsolódott. Az üzleti kombináción 73.110 EUR goodwill keletkezett. Az ezzel kapcsolatos részletes megjegyzések a 21. Goodwill pontban találhatóak.

Az év során a Csoport 25%-os részesedést értékesített a fenti üzletrészből, melynek eredményét 139.886 EUR összegben az eredménytartalékkal szemben számolt el, mivel a kontroll továbbra is fennmaradt.

-



2019-ben a Csoport tagjaiban bekövetkezett változások:

- A Társaság megalapította az Appeninn 105 Realty Project Kft-t ingatlan apporttal.
- A Csoport felvásárolta a PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészét.
- A Társaság értékesítette az Appeninn Project-BTBG Kft-ben lévő 100%-os üzletrészét.

A PRO-MOT Hungária Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok EUR-ban	PRO-MOT Hungária Kft.
Vevő	Appeninn BLT Kft.
Átadott részesedés	74,99%
Részesedés Ellenértéke Eladó fél felé	74.136
<i>Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték könyv szerinti értéke</i>	10.848.102
Valós érték korrekció	(8.358.962)
<i>Felvásárlási lépésben megszerzett nettó eszközérték valós értéke</i>	2.489.140
<i>Anyavállalatra jutó nettó eszközérték:</i>	1.866.606
Részesedésen realizált negatív goodwill	(1.792.470)

A felvásárolt társaságban való részesedés összege 74.136 EUR, a kifizetett nettó pénzáram összege 61.041 EUR.

A Társaság a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. A valós érték korrekció a Társaság által megszerzett ingatlanhoz kapcsolódik. Az üzleti kombináción 1.792.470 EUR negatív goodwill keletkezett, melyet a pénzügyi műveletek bevételei között számolt el. A nem ellenőrző részesedésre jutó nettó eszközök valós értéke a megszerzéskor 610.626 EUR volt.

A Társaság az Appeninn Project-BTBG Kft-ben lévő részesedését könyv szerinti értéken értékesítette 9.221 EUR-ért. A leányvállalaton korábbi években elszámolt eredmények kivezetésével az értékesítésen 75.527 EUR nyereség került elszámolásra.

### 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 bérleteri – üres állás idő jellemzi, valamint az ingatlanok jó pozicionálása miatt a jó minőségű- fizetőképes- bérleteri portfólió jellemzi.

Az árbevétel a következő tevékenységeken keletkezett:

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződjő üzleti évre	2019.12.31-én végződjő üzleti évre
Iroda területek bérbeadási bevétele	3.062.558	3.301.066
Logisztikai ingatlan bérbeadása	2.421.272	2.240.709
Kereskedelmi ingatlan bérbeadása	1.872.730	1.860.663
<b>Összesen</b>	<b>7.356.560</b>	<b>7.402.438</b>

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2020. december 31-én:

adatok EUR	2020.12.31-re végződjő üzleti évben	2019.12.31-re végződjő üzleti évben
Éven belüli	2 266 145	877 546
1-5 éven belüli	3 007 573	4 501 175
5 éven túli	2 482 433	2 594 976
<b>Összesen</b>	<b>7 756 151</b>	<b>7 973 697</b>

#### 4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződjő üzleti évre	2019.12.31-én végződjő üzleti évre
Ingatlan üzemeltetési díjak	(754.087)	(426.043)
Építményadó, telekadó	(438.840)	(468.323)
Javítás, karbantartás	(50.107)	(65.106)
Ingatlan biztosítási költségek	(27.106)	(41.005)
Őrzés, védelem	(47.433)	(6.809)
Egyéb üzemeltetési költségek	-	(341)
<b>Összesen</b>	<b>(1.317.573)</b>	<b>(1.007.627)</b>

## 5. Adminisztrációs költségek

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat díjai	(249.737)	(215.077)
Bankköltség	(161.360)	(132.071)
Ügyvédi, jogi költség	(284.444)	(142.157)
Üzletviteli tanácsadás, PR	(97.084)	(281.047)
Ingtatlan értébecslések és értékelések	(52.960)	(49.823)
Nyilvános részvénytársaság tőzsdei díjai	(29.128)	(25.508)
Informatikai szolgáltatás	(20.934)	(20.361)
Telefonköltség internet díj	(15.793)	(12.989)
Hatósági díjak, illetékek	(44.328)	(1.739)
Irodaszer, anyagköltség	(19.070)	(9.620)
Talajterhelési díj	-	(15.502)
Egyéb költségek	-	(147.168)
<b>Összesen</b>	<b>(974.838)</b>	<b>(1.053.062)</b>

## 6. Személyi jellegű ráfordítások

A Csoport 2017. decembertől - a korábban kiszervezéssel biztosított - ingatlan üzemeltetési tevékenységét saját konszolidációs körbe tartozó céggel látja el. A Csoport 16 munkavállalóval kezdte meg tevékenységét.

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Béreköltség	(959.664)	(617.711)
Járulékok	(177.952)	(122.079)
Egyéb személyi jellegű juttatások	(43.974)	(17.285)
<b>Összesen</b>	<b>(1.181.590)</b>	<b>(757.075)</b>

### Létszám adatok

	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Átlagos statisztikai létszám (Fő)	37,00	25,00
Záró létszám (fő)	37,00	25,00
ebből:		
Appeninn Üzemeltető Zrt.	20,00	17,00
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	8,00	7,00
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	-	1,00
Promot-Hungária Kft.	9,00	-

## 7. Egyéb működési ráfordítások és bevételek

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

2019. januárjában a Csoport megszerezte a PRO-MOT Hungária Kft. feletti ellenőrzést. A leányvállalattal szemben már fennálló, korábban értékvesztett követelések és az új leányvállalat kötelezettségei között az adósságkonszolidáció során egyéb bevétel keletkezett.

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb bevételek		
Kapott késedelmi kamat	70	465
Értékesített tárgyi eszköz eredménye	-	1.153
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	374	1.319
Értékvesztés visszairása	-	1.186.014
Egyéb bevételek	83.851	37.596
	<u>84.295</u>	<u>1.226.547</u>
Egyéb ráfordítások		
Bírság, kötbér	(5.030)	(4.560)
Adósságkonszolidációs eredmény	(18.583)	-
Értékvesztés	-	(19.905)
Egyéb ráfordítások	(72.185)	(64.980)
	<u>(95.798)</u>	<u>(89.445)</u>
Egyéb bevételek/ (ráfordítások) összesen	<u>(11.503)</u>	<u>1.137.102</u>

## 8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésnek nyeresége (vesztesége)

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Appenin 105 Realty Project Kft. – 100%-os üzletrész	(505.499)	-
Appenin A59 Kft. – 100%-os üzletrész	712.437	-
VCT78 Kft. – 100%-os üzletrész	212.256	-
Appenin Hegyvidék Kft. – 76%-os üzletrész	(113.974)	-
Appenin-BTBG Kft. – 100%-os üzletrész	-	75.527
Összesen	<u>305.220</u>	<u>75.527</u>

Az üzleti kombinációk részletes bemutatása a 2.4. pontban történt.

## 9. Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Befektetési célú ingatlan értékesítési ára	-	1.247.285
Befektetési célú ingatlan valós értékének kivezetése	-	(1.100.000)
Összesen	<u>-</u>	<u>147.285</u>

A Csoport 2019-ben értékesítette a 2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2. cím alatti ingatlanát, melyen 147.285 EUR nyereséget számolt el.

## 10. 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 elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Csoport által készített értékbecslésen felül független értékbecslő is felülvizsgálta ingatlanportfólió értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2014-2020 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest, továbbiakban JLL Kft.) volt. A JLL Kft. 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 elvek:*

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

#### *Értékelési módszerek:*

Az értékelések a jövedelem megközelítés (diszkontált cash flow módszer) és az összehasonlító (piaci) módszer alkalmazásával készülnek. A jövedelem megközelítés módszer az ingatlanokból származó időszaki pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők hozamelvárását tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra. Az időszaki pénzáram a kihasználatlan területek nélküli jövedelem csökkentve az ingatlan működtetésével és karbantartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszaki pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az ingatlan valós értéke.

A piaci módszer megközelítésre alapuló értékelésekben 2020 és 2019-ben használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” 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 értékelési módszerek 2019-2020 viszonylatában változatlanok maradtak. Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

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

APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	200.000	
1015 Budapest, Hattyú utca 14.		(1.800.000)
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.		(400.000)
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.		(400.000)
18 SPAR üzlet	2.000.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	200.000	
1082 Budapest, Üllői út 48.		(2.400.000)
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	2.180.534	
1147 Budapest, Egyenes u. 4.		(100.000)
1105 Budapest, Bánya utca		(10.000)
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	100.000	
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	2.918.606	
1013 Budapest, Pauler utca 2.	100.000	
Lepence, Strandfürdő Visegrád	33.107	
Kikötő és Szálloda Balatonfüred	27.222	
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	88.442	
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	4.828	
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód	123.470	
Csárda és Rév Szántód		(7.267)
Valós érték változások összesen	7.976.209	(5.117.267)
Árfolyamváltozások összesen		13.074.513
Valós érték változások összesen		15.933.455

2019 évi átértékelés

adatok EUR-ban	Valós érték növekedés	Valós érték csökkenés
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	50.000	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	100.000	
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	400.000	
1094 Budapest, Páva u. 8.	200.000	
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	100.000	
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.		(1.700.000)
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	400.000	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	250.000	
1082 Budapest, Ullói út 48.	4.000.000	
1105 Budapest, Bánya utca	200.000	
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	200.000	
1105 Budapest, Bánya utca		(10.000)
1044 Budapest, Váci út 76-80.		(100.000)
3525 Eger, Vasút u. 1.		(291.198)
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	75.000	
	5.975.000	(2.101.198)
Valós érték változások összesen		3.873.802
Árfolyamváltozások összesen		4.064.579
Valós érték változások összesen		7.938.381

*Szenzitivitas vizsgalat:*

Az ingatlanonkénti értékek az előző táblázatban bemutatott változók alapján a DCF modell értékét vették fel. A modell változóinak elmozdulása teszt alá került. A DCF modell változóinak az összegződése a kilépési hozamban ér véget. A modell érték másik érzékeny változója az éves bérleti díj. Ezen két modell-változó elmozdulásának mátrixából bemutatásra került a modell-változók negatív 5%-os és pozitív 5%-os elmozdulásának valós értékelésre, és valós értékre gyakorolt ingatlanonkénti hatása.

adatok EUR-ban	2020	2019
+5%	179.518.500	152.575.500
-5%	162.421.500	138.044.500



APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Ssz.	típus	2020				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%)	Dizkontírta	Jelzőfog
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépési hozam	Bérelti díj EUR/m <sup>2</sup> hó.	Bérelti díj változás teszt (-5%)	Bérelti díj változás teszt (+5%)		
1	iroda-üzem	2.300.000	2.200.000	2.200.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7,5, raktár: 4	2.090.000	2.310.000	8,50%	van
2	raktár	2.500.000	2.100.000	2.700.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	1.995.000	2.205.000	9,25%	nem
3	iroda	9.700.000	10.300.000	10.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	9.785.000	10.815.000	7,50%	van
4	iroda	3.000.000	3.300.000	3.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11	3.135.000	3.465.000	7,50%	van
5	iroda	5.500.000	5.100.000	5.100.000	DCF modell	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.845.000	5.355.000	8,25%	van
6	iroda	15.600.000	14.200.000	14.200.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	13.490.000	14.910.000	7,50%	nem
7	iroda-lakó	5.300.000	4.300.000	5.300.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	4.085.000	4.515.000	8,00%	van
8	iroda	4.900.000	4.900.000	4.900.000	DCF modell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	4.655.000	5.145.000	7,65%	van
9	kereskedelmi	20.600.000	22.100.000	22.100.000	DCF modell			20.995.000	23.205.000	8,75%-10%	van
10	telephely	3.900.000	4.100.000	4.100.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.895.000	4.305.000	11,50%	van
11	iroda	21.600.000	20.300.000	20.300.000	DCF modell			19.285.000	21.315.000		van
12	iroda	13.300.000	10.800.000	10.800.000				10.260.000	11.340.000		
13	műhely	800.000	900.000	800.000	összehasonlító		raktár: 4,75	855.000	945.000		van
14	regyes	2.500.000	2.300.000	2.300.000	DCF modell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	2.185.000	2.415.000	9,00%	van
15	iroda	1.400.000	1.300.000	1.400.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.235.000	1.365.000	8,25%	van
16	iroda	3.200.000	3.000.000	3.000.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7	2.850.000	3.150.000	8,50%	van
17	iroda	330.000	360.000	360.000	összehasonlító	9,25%	iroda: 6,5	342.000	378.000	9,75%	nincs
18	iroda	2.100.000	2.500.000	2.500.000	DCF modell	8,00%		2.375.000	2.625.000	8,00%	nincs
19	üdülő	20.100.000	20.100.000	20.100.000	DCF modell		16,90	19.995.000	21.105.000	7,00%	van
20	iroda	1.730.000	1.600.000	1.600.000	DCF modell			1.643.500	1.816.500		
21	üdülő			680.000	DCF és összehasonlító			646.000	714.000		
22	üdülő			5.800.000	DCF és összehasonlító			5.510.000	6.090.000		
23	üdülő			8.000.000	DCF és összehasonlító			7.600.000	8.400.000		
24	üdülő			60.000	DCF és összehasonlító			57.000	63.000		
25	üdülő			19.620.000	DCF és összehasonlító			18.639.000	20.601.000		
26	üdülő			920.000	DCF és összehasonlító			874.000	966.000		
				<b>172.440.000</b>							

2019 évi összehasonlító adatok:

Ssz.	típus	2019				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzőlog	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,					
1	1149 Budapest, Váma u. 12-14.	iroda-üzem	2.300.000	2.200.000	2.200.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7,5, raktár: 4	1.615.000	1.785.000	8,50%	van
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2.500.000	2.100.000	2.500.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	2.280.000	2.520.000	9,25%	van
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	9.600.000	10.300.000	10.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	9.690.000	10.710.000	7,50%	van
4	1022 Budapest, Bég u. 4.	iroda	3.300.000	3.300.000	3.300.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11	2.755.000	3.045.000	7,50%	van
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	5.600.000	5.100.000	5.100.000	DCF modell	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.465.000	4.935.000	8,25%	van
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15.300.000	16.000.000	16.000.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	15.105.000	16.695.000	7,50%	nincs
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	5.700.000	5.200.000	5.700.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	6.270.000	6.930.000	8,00%	van
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112	iroda	4.600.000	5.300.000	5.300.000	DCF modell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	5.035.000	5.565.000	7,65%	van
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	20.100.000	20.100.000	20.100.000	DCF modell			19.095.000	21.105.000	8,75%-10%	van
10	6000 Kecskemét, Kiskörösi utca 30.	telephely	3.700.000	3.900.000	3.900.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.325.000	3.675.000	11,50%	van
11	1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	3.900.000	3.900.000	3.900.000	DCF modell	7,00%	iroda: 14	3.705.000	4.095.000	7,50%	nincs
12	1082 Budapest, Ulldi út 48.	iroda	22.700.000	21.900.000	22.700.000	DCF modell			15.390.000	17.010.000		van
13	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	1.200.000	900.000	900.000	DCF modell		raktár: 4,75	-	-		van
14	1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	2.300.000	2.300.000	2.300.000	DCF modell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	1.995.000	2.205.000	9,00%	van
15	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	1.400.000	1.200.000	1.400.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.045.000	1.155.000	8,25%	van
16	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	3.300.000	3.000.000	3.000.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7	2.850.000	3.150.000	8,50%	van
17	1105 Budapest, Bánya utca	iroda	370.000	310.000	370.000	összehasonlító	9,25%	iroda: 6,5	342.000	378.000	9,75%	van
18	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	2.000.000	1.600.000	2.000.000	összehasonlító	7,75%	iroda: 10, raktár: 4	1.710.000	1.890.000	8,00%	van
19	1062 Budapest, Andrássy út 59.	iroda	6.900.000	7.000.000	7.000.000	DCF modell	6,25%	iroda: 16,12	6.650.000	7.350.000	6,50%	van
20	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.100.000	2.400.000	2.400.000	DCF modell	8,00%	iroda: 16,90	2.280.000	2.520.000	8,00%	nincs
21	8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	üdülő	27.300.000	31.000.000	27.300.000	összehasonlító			25.935.000	28.665.000	7,00%	van
					<b>147.370.000</b>							

## 11. Ingatlanokon végzett beruházások

adatok EUR-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Ingyetlenen végzett beruházások	(20.625)	(86.139)
Összesen	<u>(20.625)</u>	<u>(86.139)</u>

A Csoport a befektetési célú ingatlanokon rendszeres karbantartást végez. A karbantartás alatt az ingatlan értékének fenntartásához, kondícióinak a piaci besorolásokhoz való igazítását jelenti. A Csoport a karbantartásra szerződéses partnereket vesz igénybe, akik komplex munkát végeznek a Csoport részére. A karbantartási ráfordítások jövőbeni értéke részét képezik a Csoport ingatlan értékelésének, és megjelennek a jövőbeli cash-flow számításban, mint bevétellel szemben felmerülő időszaki kiadások. Ezért a csoport jövőbeli cash-flow-k alapján készített valós értékelései harmonikusak a csoport megvalósult eredmény tételeivel és cash-flow kiadásaival.

## 12. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok EUR-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Árfolyamnyereség	2.129.871	1.342.352
Negatív goodwill – 2.4. jegyzet	199.106	1.792.478
Árfolyamveszteség	(5.055.815)	(3.034.839)
Összesen	<u>(2.726.838)</u>	<u>99.991</u>

2020-ban a Csoport az Alagút Investment Kft. megszerzésén 199.106 EUR negatív goodwillt számolt el. 2019-ben a Csoport a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzésén 1.792.478 EUR negatív goodwillt számolt el, mely elsősorban a megszerzett társaság eladósodásának köszönhetően alacsonyabb áron volt megszerezhető.

### 13. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Kamatbevételek</b>		
Letét és kamatozó betétek kamatai	7.637	79
Egyéb kapott járó kamatok	115.195	72.656
	<b>122.832</b>	<b>72.735</b>
<b>Kamatráfordítások</b>		
Banki hitelek kamatai	(665.100)	(1.353.580)
Konsum PE felé fizetendő kamat	(66.860)	(443.908)
Saját kibocsátású, forgalomban tartott kötvény kamatok	(2.009.868)	(227.991)
Egyéb kamatok	-	(168.281)
	<b>(2.741.828)</b>	<b>(2.193.760)</b>
<b>Kamatbevételek és kamatráfordítások egyenlege</b>	<b>(2.618.996)</b>	<b>(2.121.026)</b>

### 14. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(140.697)	(145.452)
Halasztott adó	(1.136.036)	751.349
Iparüzési adó	(183.328)	(193.642)
<b>Összesen</b>	<b>(1.460.061)</b>	<b>412.255</b>

Az adó levezetése a következő volt:

adatok EUR-ban	2020.12.31-én végződjő üzleti évre	2019.12.31-én végződjő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	14.661.732	11.702.974
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(1.319.556)	(1.053.268)
Korábban fel nem vett veszteségelhatárolás	-	1.249.725
Iparűzési adó	(183.816)	(193.642)
Állandó különbségek	43.310	409.439
Jövedelemadók összesen	(1.460.061)	412.255
Effektív adókulcs	9,96%	-0,035%

2019-ben a Csoport felvette azokat a veszteségelhatárolásból fennálló halasztott adókövetelés összegeket, amelynek megtérülése biztosított, hiszen ellentételezi a halasztott adókötelezettségből fennálló egyenleg adott leányvállalaton belül.

Alkalmazott adó mértékek	2020.12.31.-én végződjő üzleti évre	2019.12.31.-én végződjő üzleti évre
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	9%

## 15. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2020.12.31-én végződjő üzleti évre	2019.12.31-én végződjő üzleti évre
Adózott eredmény (EUR)	13.201.671	10.094.888
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.327.109	47.327.109
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (EUR centben)	27,87	21,33

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2020-ban, sem 2019-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

## 16. Egy részvényre jutó nettó eszközérték

	2020.12.31-én végződő üzleti évre	2019.12.31-én végződő üzleti évre
Nettó eszközérték	78.106.830	73.075.377
Törzsrészvények száma fordulónapon (db)	47.371.419	47.371.419
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (EUR)	<u>1,65</u>	<u>1,54</u>

## 17. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

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

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	147.670.000	117.820.822
<i>éves változások:</i>		
Átsorolás készletek közé:	(10.118.604)	
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	(10.118.604)	
Kivezetés befektetési ingatlan értékesítésével	-	(1.100.000)
2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	-	(1.100.000)
Leányvállalat értékesítésével kivezetett ingatlan	(12.900.000)	(224.624)
1062 Budapest, Andrássy út 105.	(3.900.000)	
1044 Budapest, Váci út 76-80.	(2.000.000)	
1062 Budapest, Andrássy út 59.	(7.000.000)	
2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (beruházás)	-	(224.624)
Tárgyidőszakban beszerezett ingatlanok	44.929.664	27.300.000
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	8.619.466	
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1.500.000	
Lepence, Strandfürdő Visegrád	646.893	
Kikötő és Szálloda Balatonfüred	5.772.779	
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	7.911.558	
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	55.172	
BALALAND Family Hotel & Resort és Family Park, Szántód	19.496.530	
Csárda és Rév Szántód	927.267	
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.		27.300.000
Apportként átvett ingatlanok	-	-
1082 Budapest, Üllői út 48.	-	-
Valós érték változása	2.858.942	3.873.802
ebből:		
Valós érték növekmény	7.976.209	5.975.000
Valós érték csökkenés	(5.117.267)	(2.101.198)
<i>Változások összesen</i>	<u>24.770.000</u>	<u>29.849.178</u>
<b>Záró érték</b>	<b>172.440.000</b>	<b>147.670.000</b>

2019-ben a Csoport megszerezte a PRO-MOT Hungária Kft. feletti ellenőrzést, így az eszközpórtfólió a balatonvilágosi ingatlannal bővült 27.3 millió EUR értékben. 2019 során a Csoport a biatorbágyi ingatlanjait értékesítette.

A Csoport jövedelemtermelő eszközpórtfóliója 2020 során jelentősen bővült, az új leányvállalatok bekerülésével.

Az ingatlanportfólió változásának ingatlanonkénti levezetése a 2020. december 31-i és a 2019. december 31-i állapothoz képest a következő táblázatokban kerül bemutatásra:

	2019. december 31.	Megszerzés	Eladás	Átsorolás értékesíthetővé	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2020. december 31.
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2.200.000				-		2.200.000
1047 Schweidel utca 3.	2.500.000				200.000		2.700.000
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	10.300.000				-		10.300.000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.300.000				-		3.300.000
1094 Budapest, Páva u. 8.	5.100.000				-		5.100.000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	16.000.000				-	(1.800.000)	14.200.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	5.700.000					(400.000)	5.300.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	5.300.000					(400.000)	4.900.000
18 SPAR üzlet	20.100.000				2.000.000		22.100.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	3.900.000				200.000		4.100.000
1062 Budapest, Andrássy út 105.	3.900.000		(3.900.000)		-		-
1082 Budapest, Üllői út 48.	22.700.000				-	(2.400.000)	20.300.000
1037 Budapest, Montevideo út 2/C.	-	8.619.466			2.180.534		10.800.000
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	900.000					(100.000)	800.000
1105 Budapest, Bánya utca	2.300.000				-		2.300.000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.400.000				-		1.400.000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3.000.000						3.000.000
1105 Budapest, Bánya utca	370.000					(10.000)	360.000
1044 Budapest, Váci út 76-80.	2.000.000		(2.000.000)			-	-
1062 Budapest, Andrássy út 59.	7.000.000		(7.000.000)				-
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	2.400.000				100.000		2.500.000
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	27.300.000			(10.118.606)	2.918.606		20.100.000
1013 Budapest, Pauler utca 2. Lepence, Strandfürdő Visegrád		1.500.000 646.893			100.000 33.107		1.600.000 680.000
Kikötő és Szálloda Balatonfüred		5.772.779			27.221		5.800.000
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy		7.911.558			88.442		8.000.000
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy		55.172			4.828		60.000
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód Csárda és Rév Szántód		19.496.530 927.266			123.470	(7.266)	19.620.000 920.000
	147.670.000	44.929.663	(23.018.606)		7.976.208	(5.117.266)	172.440.000

## 18. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök között a Csoport az Üzemeltetési tevékenységéhez vásárolt járműveket és irodai eszközöket tartja nyilván. A csoport lízingelt autói fedezetül szolgálnak a lízingszerződésből eredő kötelezettségekre.

adatok EUR-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
2018. december 31-én	322.294
Növekedés és átsorolás	16.092
Csökkenés és átsorolás	-85.692
2019. december 31-én	252.694
Növekedés és átsorolás	155.186
Csökkenés és átsorolás	(86.099)
2020. december 31-én	321.781
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
2018. december 31-én	43.873
Éves leírás	72.821
Csökkenés	(41.664)
2019. december 31-én	75.030
Éves leírás	48.368
Csökkenés	(1.597)
2020. december 31-én	121.801
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2018. december 31-én	278.421
2019. december 31-én	177.664
2020. december 31-én	199.980

A nullára leírt eszközök bruttó értéke 2019. és 2020. december 31-én 15.762 EUR. A tárgyi eszközökre nem került értékvesztés elszámolásra. A Csoport nem rendelkezik immateriális eszközökkel.



## 19. Eszköz használati jog

2020-ban a Csoport felvette az eszköz használati jogok közé a Solum-Invest Kft.. balatonfüredi kikötő használati jogát, amelyet örökjáradék alapon számolt ki a fizetendő díj alapján. Az eszköz hasznos élettartama meghatározhatatlan, így évente értékvesztés tesztet végez el rá a Csoport.

2020-ban a Csoport ingatlanbérleti szerződést kötött, melyből keletkezett eszköz használati jog kimutatásra került. A Csoport a bérelt ingatlanra vonatkozóan allízing szerződést kötött, melyet pénzügyi lízingként azonosított be, így a kapcsolódó eszköz használati jog kivételére került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16.

adatok EUR-ban	Kikötő használati jog	Ingatlan bérlet	Összesen
Bruttó érték			
2018. december 31-én	-	-	-
Növekedés és átsorolás			
Csökkenés és átsorolás			
2019. december 31-én	-	-	-
Növekedés és átsorolás	1.311.022	1.187.252	2.498.274
Csökkenés és átsorolás		(591.645)	(591.645)
<b>2020. december 31-én</b>	<b>1.311.022</b>	<b>595.607</b>	<b>1.906.629</b>
Halmozott értékcsökkenés			
2018. december 31-én	-	-	-
Éves leírás			
Csökkenés			
2019. december 31-én	-	-	-
Éves leírás	-	213.172	213.172
Csökkenés			
<b>2020. december 31-én</b>	<b>-</b>	<b>213.172</b>	<b>213.172</b>
Nettó könyv szerinti érték			
2018. december 31-én	-	-	-
2019. december 31-én	-	-	-
<b>2020. december 31-én</b>	<b>1.311.022</b>	<b>382.435</b>	<b>1.693.457</b>

## 20. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A Csoport 2020. december 31-én halmozott elhatárolt negatív adóalapja, amelyekkel a halasztott adó kalkulációnál a befektetési célú ingatlanokon elszámolandó halasztott adó kötelezettségek csökkenthetőek voltak. Az elhatárolt negatív adóalapok felhasználási lehetősége a keletkezésük évében hatályos szabály szerinti, a felhasználás sorrendje FIFO. A veszteségelhatárolások felhasználásának határideje 2030. december 31.

Veszteségelhatárolások egyenlege társaságonként adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn Property Zrt.	179.333	113.948
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	181.478	81.562
Appeninn E-Office Zrt.	19.188.237	21.130.981
Appeninn Üzemeltető Zrt.	77.953	158.868
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1.851.828	2.892.866
Curlington Kft.	140.104	183.332
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	125.591	228.858
Appeninn A59 Kft.	-	13.854
Appeninn Retail Kft.	93.487	37.033
Sectura Ingatlankezelő Kft.	58.891	32.649
Appeninn BLT Kft.	-	18.105
Appeninn Project-EGRV Kft.	76.621	54.805
Appeninn Project-MSKC Kft.	118.100	47.416
Halasztott adókövetelés alapja veszteségelhatárolásból	22.087.624	24.994.276
Halasztott adókövetelés összege veszteségelhatárolásból	1.987.886	2.249.485
Ebből kimutatva mérlegben halasztott adókötelezettség csökkentőként	1.770.748	2.156.792
Ebből halasztott adókövetelésként kimutatva	217.138	92.693

2019 során a korábban nem aktivált veszteségelhatárolás összege az Appeninn E-Office Zrt. esetében felvételre került, amely jelentős növekedést okozott a halasztott adókövetelés mérlegértékében.

## 21. Goodwill

adatok EUR-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Dreamland Csoport megszerzése (2.4. pont)	4.280.881	-
Solum-Invest Kft. (2.4. pont)	73.110	-
Összesen	<u>4.353.991</u>	<u>                    </u>

Goodwill a Dreamland Csoport és a Solum-Invest Kft. megszerzésén keletkezett (lásd 2.4. megjegyzés), és allokálásra került a releváns CGU-kra.

adatok EUR-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Balaland CGU	2.242.371	-
Tokaj CGU	1.478.888	-
Lepence CGU	559.622	-
Dreamland Csoport	<u>4.280.881</u>	<u>                    </u>

A Csoport 2020. december 31-én elvégezte az éves értékvesztés teszteket az IAS 36 standard előírásai alapján. A CGU-k megtérülő értékét a használati érték alapján határoztuk meg, amely a felsővezetés által előrejelzett 15 éves cash flow előrejelzések és pénzügyi tervek alapján került meghatározásra, mely tervek a jelenlegi fejlesztések megvalósulásával számolnak. A CGU-kra cash flow-inak diszkontálásához alkalmazott adózás előtti diszkontráta 8,4%. A megtérülő érték összességében több, mint 10 millió EUR összeggel meghaladja a fenti könyv szerinti értéket és minden egyes CGU-ra is jelentősen meghaladja azt. A menedzsment érzékenységvizsgálatot végzett a főbb feltételezésekre az alábbiak szerint:

- A diszkontráta 0,1%-os növekedése mintegy 1,2 millió EUR csökkenést okozna a megtérülő értékben.
- A bevételek 1%-os növekedése mintegy 2 millió EUR növekedést okozna a megtérülő értékben.
- .

Az goodwill értékvesztés teszt és az érzékenységvizsgálat eredményeként a menedzsment megállapította, hogy a CGU-kra nem kell értékvesztést elszámolni.

## 22. Részesedések társult vállalkozásban

adatok EUR-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Appeninn Hegyvidék Kft. 25%-os részesedése	39.701	-

Összesen	<u>39.701</u>	<u>-</u>
<b>23. Hosszú lejáratú kapcsolt követelések</b>		
adatok EUR-ban	<u>2020.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>
G.B. Bohemia	60.252	-
Franklin Ház	1.849	-
BDPST csoport	495.385	-
Összesen	<u>557.486</u>	<u>-</u>
<b>24. Készletek</b>		
adatok EUR-ban	<u>2020.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Eladásra készített ingatlanok	10.118.606	-
Egyéb anyagok	-	78.255
Összesen	<u>10.118.606</u>	<u>160.040</u>

2020-ban a Csoport a balatonaligai értékesítésre készülő ingatlanokat átsorolta a jövedelemtermelő ingatlanok közül a készletek közé.

#### 25. Vevőkövetelések

adatok EUR-ban	<u>2020.12.31-én végződő üzleti évre</u>	<u>2019.12.31-én végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	757.377	496.847
Vevőértékvesztés nyitó egyenlege	(87.764)	(170.437)
Tárgydőszakban elszámolt értékvesztés	-	(13.718)
Tárgydőszakban kivezetett értékvesztés	141.709	96.391
Vevő értékvesztések záró egyenlege	53.945	(87.764)
Nettó vevőkövetelések összesen	<u>811.322</u>	<u>409.083</u>

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

#### 26. Egyéb rövid lejáratú követelések

APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok EUR-ban	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Adó követelések egyenlege (ÁFA, helyi adók)	425.250	282.480
Adott előlegek	114.704	77.627
Pénzügyi lízing követelés rövid lejáratú része	143.205	-
Egyéb	211.532	82.283
Összesen	<u>894.691</u>	<u>442.390</u>

#### 27. Rövid lejáratú kapcsolt követelések

adatok EUR-ban	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
G.B. Bohemia	1.578	-
Összesen	<u>1.578</u>	<u>-</u>

#### 28. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok EUR-ban	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Mikepércsi út 132 Kft.	105.827	105.827
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(105.827)	(105.827)
Hattyúház Társasház Közösség	6.153	6.797
Lexan követelés	-	42.740
Összesen	<u>6.153</u>	<u>49.537</u>

#### 29. Elhatárolások

adatok EUR-ban	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2019.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Nem számlázott, járó bérleti díj bevételek elhatárolása	-	456

Számlázott, nem tárgyidőszaki költségek elhatárolása	331.266	255.197
Összesen	<u>331.266</u>	<u>255.653</u>

### 30. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok EUR-ban	2020.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>	2019.12.31-én <u>végződő üzleti évre</u>
Pénztár HUF	14.311	4.108
Bankszámlapénz HUF	19.592.342	6.255.082
Bankszámlapénz EUR	2.456.412	4.477.406
Rövid lejáratra lekötött bankbetét	-	30.255.356
Összesen	<u>22.063.065</u>	<u>40.991.952</u>

### 31. 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, 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
Forgalomban tartott részvények száma 2020.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2019.12.31. (darab)	47.371.419

APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Jegyzett tőke	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészesvények névértéken:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	15.217.006	15.217.006
<b>Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR):</b>	<b>15.217.006</b>	<b>15.217.006</b>
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részesvények mennyisége (db):		
Nyitó érték (db)	47.371.419	47.371.419
Kibocsátás (db)	-	-
<b>Záró érték (db)</b>	<b>47.371.419</b>	<b>47.371.419</b>
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	311,32	311,32
Kibocsátás	-	-
<b>Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke</b>	<b>311,32</b>	<b>311,32</b>
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
<b>Záró érték december 31-én:</b>	<b>4.737.142</b>	<b>4.737.142</b>

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

### 32. Visszavásárolt saját részesvények

	2020.12.31.-én végződő üzleti évre		2019.12.31.-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	1.171	1.848	305.660	409.705
Saját részesvény vásárlása			-	-
Saját részesvény értékesítés			(304.489)	(407.857)
<b>Záró érték</b>	<b>1.171</b>	<b>1.848</b>	<b>1.171</b>	<b>1.848</b>

### 33. Tőketartalék

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
----------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Ázsios részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	25.645.230
Záró érték	25.645.230	25.645.230

### 34. Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre	2018.12.31.- én végződő üzleti évre
Nyitó érték	34.925.192	22.539.954	5.323.196
Prezentációs pénznemre való átállás	-	-	(161.644)
Módosított nyitó érték	34.925.192	22.539.954	5.161.552
<i>éves változások:</i>			
Tárgyévi eredmény	12.293.761	11.994.919	17.378.402
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	139.886	-	-
Saját részvény tranzakciók realizált eredménye	-	390.319	-
Osztalékfizetés	-	-	-
Záró érték	47.358.839	34.925.192	22.539.954

### 35. Átváltási tartalék

adatok EUR-ban	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre
Nyitó érték	(2.710.880)	(810.849)
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	(7.402.194)	(1.900.031)
Záró érték	(10.113.074)	(2.710.880)

2020-ban a HUF/EUR árfolyamok jelentősen változtak, így a historikus árfolyamon tartott tőkeelemek értéke és a fordulónapi árfolyamon számított tőkeelemek közötti „rés” jelentősen megnövekedett, és az átváltási tartalék 7.323.057 EUR csökkenését eredményezte.



### 36. Nem ellenőrző részesedés

A nem ellenőrző részesedés egyenlege 2020-ban a Dreamland Csoport és a Solum-Invest Kft., míg 2019-ben a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzéséhez kapcsolódik, a 2.4. jegyzetben.

adatok EUR-ban	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre
Nyitó érték	730.936	-
<i>éves változások:</i>		
PRO-MOT Hungária Kft. Csoportba való bekerülése	-	610.626
Új leányvállalatok megszerzése	552.863	-
Tárgyévi eredményrész	907.910	120.310
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása	696.674	-
mellett		
<b>Záró érték</b>	<b>2.888.383</b>	<b>730.936</b>

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

#### Lízingek

adatok EUR-ban	Lízingdíjak minimális értéke		Lízing díjak jelenértéke	
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Egy éven belül esedékes	319.810	43.077	288.520	38.463
Két és öt éven belül esedékes	1.024.597	197.826	985.013	193.968
Öt éven túl esedékes részletek		-	-	-
	1.344.408	240.903	1.273.533	232.431
Finanszírozási költség	(70.875)	(9.472)		
<b>Jelenérték</b>	<b>1.273.533</b>	<b>232.431</b>	<b>1.273.533</b>	<b>232.431</b>

Mérlegben kötelezettséggként bemutatva:

Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	288.520	38.463
---------------------------------------	---------	--------

Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	985.013	193.968
	1.273.533	232.431

A Csoport tagvállalata – Appeninn Üzemeltető Zrt. a tevékenységéhez szükséges járműveket lízing szerződés keretében szerezte meg. A szerződések futamideje nem haladja meg az öt évet. A társaság tagvállalata- Appeninn E-Office Zrt. lízing keretében szerezte be épületeinek gépészeti eszközeit (kazánok) a futamidő 5 éven belüli. Mindkét lízingelt eszköz tárgy csoport esetben a lízingelt eszköz biztosítékul szolgál a lízingből adódó itt bemutatott kötelezettségekre.

adatok EUR-ban	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.- én végződő üzleti évre
Lízingelt járművek nettó értéke	132.770	116.572
Lízingelt járművek tárgyévi értékcsökkenése	31.716	23.012
Lízingelt ingatlanok nettó értéke	1.693.457	-
Lízingelt ingatlanok tárgyévi értékcsökkenése	213.172	-
Elszámolt lízing kamat és árfolyamvesztés	109.025	3.948

#### Hosszú és rövid lejáratú hitelek

2018. január 19-én a Társaság irányítása alatt álló vállalatok a leányvállalatokat terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást kötött a Magyar Takarékszövetkezeti Zrt.-vel. Az Átfinanszírozás teljesítése következtében a 2017. december 31-én fennállt biztosítéki rendszer megszűnt, az átalakult biztosítéki rendszerben a hitelek elsődleges és egyetlen kötelezettje a hitel adósa. Az Appeninn Nyrt. a korábbi hitelszerződésekben fennálló készfizető kezessége és a vagyoni betétek zálogosítása a hitel kiváltásban részt vevő befektetések részvényeire / törzsbetéteire megszűnik.

A hitelek részleteinek bemutatása a következő táblázatban található:

APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2020.12.31. éven belüli lejárat EUR	2020.12.31. éven túli lejárat EUR	2019.12.31. éven belüli lejárat EUR	2019.12.31. éven túli lejárat EUR	Finanszírozási devizanem	Kamat margin	Eredeti Lejárat	Biztosítékek
Magyar Takarekszövetkezeti Bank Zrt.	Szent László Téri Szolgáltató Ház	40.090	59.530	87.907	39.181	HUF	3 havi EURIBOR+RKV+1,9 %, 3h BUBOR + 3%	2021.05.17. 2021.03.31.	Veteli jog, jelzálogjog (350 mio), opciós jog, követelésen alapított zálogjog, engedményezési szerződés, 6 havi adósságszolgálat, biztosítás, zálog, felhal. levél, engedményezés
Magyar Takarekszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	16.755	617.377	37.019	669.582	HUF		2033.04.30.	Ingatlanon alapított zálogjog 1. ranghelyen:
Magyar Takarekszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	13.935	512.788	30.788	556.221	HUF		2032.12.31.	Elidegenítési és terhelési tilalom: Követelésen alapított zálogjog a biztosítéki ingatlan
Magyar Takarekszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	53.031	1.166.763	70.289	1.288.939	HUF	3 havi EURIBOR + 2,5%	2032.12.31.	hasznosításból származó bevételeket; Inkasszós jog az adós más banknál vezetett bankszámláján; Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására; Bérleti bevételeken alapított óvadéki zárolás; 3 havi DSRA zárolt számlán történő feltöltése; - kizárólagos számlaforgalom
Magyar Takarekszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	3.681	60.940	4.011	69.131	HUF		2032.12.31.	Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék;
Magyar Takarekszövetkezeti Bank Zrt.	Felhevíz-Appen Kft.	4.305	130.015	8.132	141.490	HUF		2032.12.31.	Vagyonterhelés; Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék;
MFB-Erste konszorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	1.741.305	22.327.471	1.741.305	22.327.471	EUR	3 havi EURIBOR +2%	2025.06.30.	Vagyonterhelés; Ingatlan jelzálog; Ingatlan vételi jog; óvadék;
Szeperád Kft.	Dreamland Holding Zrt.	-	765.398	-	-			2030.11.30	
Sokorai István	Solumn-Invest Kft.	-	134.199	-	-		3,5%	2023.06.25	
DH Invest Kft.	Solumn-Invest Kft.	40.090	59.530	-	-				
Banki hitelek összesen		1.870.621	31.892.106	7.101.504	26.760.959				
PRO-MOT Hungaria Kft. vagyonkezelt eszközeihez kapcsolódó kötelezettség KVI-vel szemben	PRO-MOT Hungaria Kft.	-	4.342.015	-	4.796.684	HUF		2055.12.31.	
Pénzügyi lízing kötelezettségek összesen		288.520	985.013	38.463	193.968				
Vagyoni értékű jog- Solumn Invest Kft. örökjárdék alapú	Solumn-Invest Kft.	-	1.311.022	-	-				
Összesen		2.159.141	38.530.156	7.139.967	31.751.611				

### 38. Sajat 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 árfolyamnyereséggel, 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%.

### 39. Bérleők által teljesített letétek

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződjő üzleti évre	2019.12.31.-én végződjő üzleti évre
Nyitó	301.775	826.117
Új bérbeadási esemény/ új leányvállalat	1.129.165	8.690
Rövid lejáratú kötelezettségek közé átsorolás	-	(533.032)
Bérelti jogviszonyok megszűnésével elszámolt tételek	-	-
Záró érték	1.430.940	301.775

### 40. Kapcsolt felekkel szembeni hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződjő üzleti évre EUR	2019.12.31.-én végződjő üzleti évre EUR
Konsum PE Magántőkealap	-	5.680.506
Lexan Aliga Kft.	4.503.061	4.822.750
Kapcsolt hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	4.503.061	10.503.256
Appeninn Hegyvidék Kft.	390.016	-
Lexan Aliga Kft.	467.376	-
Szepard Kft.	104.224	-
Osztalékkötelezettség	31.233	34.620
Appeninn Credit Zrt.	1.253	1.384
Kapcsolt rövid lejáratú kötelezettségek összesen	994.102	36.003

A PRO-MOT Hungária Kft. többségi tulajdonának megszerzésével a Csoport átvállalata a Lexan Aliga Kft. felé fizetendő hosszú lejáratú kötelezettség értékét.

A Konsum PE Magántőkealap beruházási kölcsönt nyújtott a Társaság részére, jegybanki alapkamat + 2,5% kamatozással. A kölcsön lejáratára 2020. december 31., biztosíték nem került kikötésre.

#### 41. Halasztott adókötelezettségek

A Csoport halasztott adókötelezettségeinek alakulása táblázatban kerül bemutatásra. A halasztott adókötelezettség főbb összetevői a következők:

- Jövedelemtermelő befektetések valós értékelési különbsége (nyereség és az adó törvény szerint értelmezett bekerülési érték (adó törvény szerinti értékcsökkenéssel amortizált bekerülési érték különbsége)
- Tárgyi eszközökön az adó törvény szerinti bekerülési érték értékcsökkenéssel amortizált bekerülési értéke és a számviteli törvény szerinti értékcsökkenéssel számított könyv szerinti érték közti eltérés.
- Vevő követeléseken a vevőkre elszámolt értékvesztés.
- Felhalmozott eredményben a korábbi években adó törvény szerint megállapított negatív adóalapból olyan mértékben figyelembe vett összeg, amelyre a társaság eredményei – mérleg szerinti tételei – fedezetet jelentenek, figyelembe véve, hogy az adó törvény a nyereség 50%-ig engedi a korábbi veszteségeit elszámolni.
- A Kötelezettségek olyan átmeneti eltéréseket tartalmaznak, amely kötelezettségek jövőbeli elengedése miatt a jövőben adó veszteség fog felmerülni. Ez az adó veszteség azért merül fel, mert a kötelezettség elengedésével nyereségként elszámolt tételt a kötelezettnek adóalapba be kell számítani. Az elengedő (jogosult) csoporton belüli tagként nem jogosult az elengedés ráfordításának adó alapon való érvényesítésére, ezért a tételt terhelő adó kötelezettséget a Csoport mérlegében megjelenítettük.

APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Halasztott adókötelezettségek	2020				2019			
	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
	EUR	EUR			EUR	EUR		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	172.440.000	95.565.591	(76.874.409)	(6.918.697)	147.670.000	86.208.943	(61.461.057)	(5.531.495)
Tárgyi eszközök	199.980	215.551	15.571	1.401	177.664	178.083	419	38
Vevő és egyéb követelések és eszközök	34.317.870	92.279.053	57.961.183	5.216.506	42.605.238	68.894.416	26.289.178	2.366.026
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések		22.087.624	22.087.624	1.987.886		24.994.276	24.994.276	2.249.485
Hitelek	40.689.297	38.296.805	(2.392.492)	215.324	38.891.578	38.764.657	(126.921)	11.423
Szállító és egyéb kötelezettségek	86.291.939	141.355.433	55.063.494	(4.955.714)	73.927.976	101.298.364	27.370.388	(2.463.335)
Passzív időbeli elhatárolások	1.129.963	1.622.821	492.858	(44.358)	354.725	678.332	323.607	(29.125)
Nettó halasztott adó pozíció összesen (+követelés/ - kötelezettség)				(4.497.651)				(3.396.983)
Mérlegben halasztott adó követelés				217.138				92.693
Mérlegben halasztott adó kötelezettség				4.714.789				3.565.003
Nettó halasztott adó pozíció (+követelés/ - kötelezettség)				(4.497.651)				(3.472.310)
Változás halasztott adó egyenlegében				(1.025.341)				814.444
Ebből:								
Eredményben elszámolva				(1.136.036)				751.349
Új leányvállalat bekerülésével				(772.770)				(34.653)
Leányvállalat kikerülésével				531.191				(7.470)
Árfolyamváltozás				352.274				105.218

#### 42. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Jövedelemtartozás	13.205	2.414
Üzletrész visszatartott vételár kötelezettsége		-
Kapott kölcsönök		-
Vásárolt követeléshez kapcsolódó kötelezettség	31.252	34.524
Kisfaludy 2030 támogatás előleg	19.008.199	-
Bérlők felé kötelezettségek	-	533.032
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	135.586	44.058
Záró érték	<u>19.188.242</u>	<u>614.028</u>

#### 43. Szállítói kötelezettségek

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	4.552.000	993.818
<i>Esedékesség szerint:</i>		
0-30 nap	2.813.466	892.703
31-60 nap	59.348	8.669
61-90 nap	137.332	28.914
91-180 nap	792.971	9.968
181-360 nap	597.445	24.824
361- nap	151.438	28.739
Záró érték	<u>4.552.000</u>	<u>993.818</u>

#### 44. Adó, illeték kötelezettségek

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA kötelezettség	163.308	288.908
Építményadó kötelezettség	1.425	-
Bérekhez kapcsolódó adók, járulékok	65.779	39.923
Egyéb adók, illetékek	174.043	69.682
Záró érték	<u>404.555</u>	<u>398.513</u>

#### 45. Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek, ráfordítások elhatárolása	617.164	133.069
Bevételek passzív elhatárolása	512.799	221.656
Záró érték	<u>1.129.963</u>	<u>354.725</u>

#### 46. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

A konszolidációba be nem vont, de kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérlegsorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek.

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Konzum PE Magántőkealap	-	5.680.506
Lexan Aliga Kft.	4.970.437	4.822.750
Appeninn Hegyvidék Kft.	390.016	-
Szepard Kft.	104.224	-
Osztalékkötelezettség	31.233	34.620
Appeninn Credit Zrt.	-	1.384
Kötelezettségek összesen	<u>5.495.910</u>	<u>10.539.259</u>
Konzum PE Magántőkealap felé fizetendő kamat	66.860	443.908
Lexan Aliga Kft. felé fizetendő kamat	154.938	157.330
Ráfordítások összesen	<u>221.798</u>	<u>601.238</u>

#### Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A Csoport közvetve kapcsolt félként azonosította a Bayer Construct Zrt-t, amely beruházási szállítóként, piaci feltételekkel mintegy 1.5 millió EUR forgalmat bonyolított le a Csoport felé 2020. évben.



#### 47. Kapcsolt felekkel szembeni tranzakciók

##### Leányvállalatokkal szembeni kapcsolatok

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződjő üzleti évre	2019.12.31.-én végződjő üzleti évre
Vevő- és kölcsön követelések kapcsolt vállalkozásoktól	101.053.658	52.718.698
Szállító és egyéb kötelezettségek kapcsolt vállalkozásoktól	103.945.775	66.086.866
Értékesítés kapcsolt vállalkozások felé	3.066.375	1.472.121

##### Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai 2020. és 2019. évben egyaránt 300 eFt/fő díjazásban részesültek, az audit bizottság tagjai további 100 eFt/fő díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2020 (eHUF/év/fő)	2019 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	300	300
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	100	100

Sem az Igazgatóság, sem a Felügyelő Bizottság tagjai részére nem került sor kölcsön nyújtására.

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

adatok EUR-ban	2020.12.31.-én végződjő üzleti évre	2019.12.31.-én végződjő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések	319.638	169.663

#### 48. Szegmens információk

A Csoport fő döntéshozója részére – a Társaság Igazgató Tanácsa - 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
- Logisztikai, ipari és
- kereskedelmi ingatlan bérbeadási szolgáltatás
- üzemeltetés szolgáltatás

#### Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2020-ra vonatkozóan

2020.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Üzemeltetés	Retail	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR						
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	1.505.741	3.039.090	1.118.999	1.872.730	0	7.536.560
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(897.751)	(139.049)	(280.773)		0	(1.317.573)
Közvetlen fedezet	607.991	2.900.041	838.226	1.872.730	0	6.218.987
Általános költségek és bevételek	8.013.477	7.824.237	(303.434)		(7.091.535)	8.442.745
Adózás előtti eredmény	8.621.468	10.724.278	534.791	1.872.730	(7.091.535)	14.661.732
Jövedelemadók	(549.505)	(949.414)	(39.173)	(168.546)	246.576	(1.460.061)
Tárgyévi eredmény	8.071.964	9.774.864	495.619	1.704.184	(6.844.959)	13.201.671
Szegmenshez rendelhető eszközök	61.515.564	264.255.676	2.873.264	22.100.000	(136.923.303)	213.821.201
Szegmenshez rendelhető kötelezettségek	29.129.297	141.521.953	876.830	-	(38.702.092)	132.825.988

**Konzolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2019-re vonatkozóan**

2019.12.31.-én végződő üzleti évre	Iroda bérlet	Logisztikai ingatlan bérbeadása	Üzemeltetés	Retail	Szegmensbe nem sorolt tételek	Összesen
EUR						
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3.204.901	1.662.922	673.943	1.860.672	(0)	7.402.438
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(917.201)	(72.151)	(18.275)		0	(1.007.627)
Közvetlen fedezet	2.287.700	1.590.771	655.668	1.860.672	(0)	6.394.811
Általános költségek és bevételek	2.661.344	4.611.302	(385.805)		(1.578.678)	5.308.163
Adózás előtti eredmény	4.949.044	6.202.073	269.864	1.860.672	(1.578.679)	11.702.974
Jövedelemadók	686.978	185.404	(34.847)	(167.460)	(257.819)	412.255
Tárgyévi eredmény	5.636.022	6.387.477	235.016	1.693.211	(1.836.498)	12.115.229
Szegmenshez rendelhető eszközök	60.416.560	185.354.368	2.626.744	20.100.000	(77.952.077)	190.545.595
Szegmenshez rendelhető kötelezettségek	31.928.101	94.099.142	864.847	-	(10.152.808)	116.739.282

#### 49. 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 Igazgatóság 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.

#### 49.1 Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak.

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

#### 49.2 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 2020. december 31-én és 2019. december 31-én.

Maximális követelés kitétség	2020.12.31.-én	2019.12.31.-én
	végződő üzleti évre EUR	végződő üzleti évre EUR
Vevőkövetelések	811.322	409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések	894.691	442.390
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.153	49.537
Elhatárolások	331.266	255.653
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	22.063.065	40.991.952
	<u>24.106.497</u>	<u>42.148.615</u>

### 49.3 Piaci kockázat

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

### 49.4 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.

### 49.5 Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport hitelei után átlagosan 8,55%/ 6,4% hitelkamatot fizet. A kamatkörnyezet 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan:

Átlagos kamat számítása	EUR	kamat %	+0,5% (kamat)	EUR hatás
Bank/tőke: 2020.01.01.	(2.100.374)			
Bank/tőke: 2020.12.31.	18.626.232			
Bank/tőke átlagos állomány	8.262.929	8,05%	8,55%	
12 hó kamat Bank részére	665.100			706.414
Kamat teher éves növekménye				41.315

Átlagos kamat számítása	EUR	kamat %	+0,5% (kamat)	EUR hatás
Bank/tőke: 2019.01.01.	44.426.682			
Bank/tőke: 2019.12.31.	(6.723.385)			
Bank/tőke átlagos állomány	21.163.154	6,40%	6,90%	
12 hó kamat Bank részére	1.353.580			1.459.396
Kamat teher éves növekménye				105.816

#### 49.6 Deviza kockázat

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, és az árfolyamkockázattól, így ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

Mivel a Csoportnak a funkcionális pénzneme az HUF, így a devizakockázat a EUR és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódtak. Az Appenin Holding Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2018-ban lezárt sikeres átstrukturálását követően.

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Csoport az alábbi árfolyamokon végezte. A Csoport a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az Átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta. A tranzakciós devizák köre a HUF, a Csoport árfolyamkitétségeinek vizsgálata a deviza változásainak számszerűsítésével történt.

A Társaság mérlegének EUR- HUF változására való érzékenységet a kitétség összege alapján mutatjuk be. A 2020. évi mérlegben 155,2 millió EUR, a 2019. évi mérlegben a változás alapjául szolgáló EUR érték 123,1 millió EUR volt. A vizsgálat 0,05-1% -os elmozdulásra történt. A Társaság devizák közti átváltás 1%-os elmozdulásig 2020-ban 1.567 ezer EUR, míg 2019-ben 1.243 ezer EUR kitétsége van a változásra.

2020:

Árfolyamtípus	2020.12.31	Változás EUR	Változás%	2019.12.31
Záró	365,13	34,61	10,47%	330,52
Átlag	351,17	25,82	7,93%	325,35
Záró és Átlag különbség	13,96	8,79	170,10%	5,17
Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	361,4787	-3,6513		(1.567.908)
-0,50%	363,30435	-1,82565		(780.015)
2020.12.31. MNB	365,13		155.222.907	
+0,5%	366,95565	1,82565		772.253
+1%	368,7813	3,6513		1.536.860

2019:

Árfolyamtípus	2019.12.31	Változás EUR	Változás%	2018.12.31
Záró	330,52	9,01	2,80%	321,51
Átlag	325,35	6,48	2,03%	318,87
Záró és Átlag különbség	5,17	2,53	95,89%	2,64
Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	327,2148	-3,3052		(1.243.074)
-0,50%	328,8674	-1,6526		(618.414)
2019.12.31. MNB	330,52		123.064.288	
+0,5%	332,1726	1,6526		612.260
+1%	333,8252	3,3052		1.218.458

A Társaság deviza változásnak kitett mérleg tételei a nem EUR-ban nyilvántartott egyenlegek vonatkozásában 2020. 12. 31-én összesen 150 millió EUR, 2019. december 31-én 123 millió EUR.

APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Mérleg	2020. 12. 31.	
	EUR	HUF
<b>Eszközök</b>		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	172.440.000	0
Eszköz használati jog		1.693.457
Kapcsolt követelések		557.486
Tárgyi eszközök		199.980
Halasztott adó eszközök		217.138
Befektetett eszközök összesen	172.440.000	2.668.061
Készletek		10.118.606
Vevő követelések		811.322
Egyéb rövid lejáratú követelések		894.691
Rövid lejáratra adott kölcsönök		6.153
Elhatárolások		331.266
Jövedelemadó követelések		92.767
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2.456.412	19.606.653
Forgóeszközök összesen	2.456.412	31.861.458
<b>Eszközök összesen</b>	<b>174.896.412</b>	<b>34.529.519</b>
<b>Tőke és források</b>	<b>EUR</b>	<b>HUF</b>
Jegyzett tőke		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények		-1.171
Tartalékok		15.532.156
Felhalmozott eredmény		47.358.839
A Társaság részvényeseire jutó tőke	0	78.106.830
Nem ellenőrző részesedések		2.888.383
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>0</b>	<b>80.995.213</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	22.327.471	16.202.685
Kötvénytartozás		55.179.933
Bérlők által teljesített letétek		1.430.940
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		4.503.061
Halasztott adó kötelezettségek		4.714.789
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	22.327.471	82.031.408
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	1.741.305	417.836
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		19.188.242
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek		994.102
Kötelezettségek szállítók felé		4.552.000
Adó, illeték kötelezettségek		404.555
Jövedelem adó kötelezettségek		39.106
Passzív elhatárolások és céltartalékok		1.129.963
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1.741.305	26.725.804
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>24.068.776</b>	<b>108.757.212</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>24.068.776</b>	<b>189.752.425</b>
Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	150.827.636	-155.222.907



APPENINN HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Mérleg	2019.12.31.	
	EUR	HUF
<b>Eszközök</b>		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	147.670.000	0
Tárgyi eszközök		177.664
Halasztott adó eszközök		92.693
Befektetett eszközök összesen	147.670.000	270.357
Készletek		160.040
Vevő követelések		409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések		442.390
Rövid lejáratra adott kölcsönök		49.537
Elhatárolások		255.653
Jövedelemadó követelések		296.583
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	4.477.406	36.514.546
Forgóeszközök összesen	4.477.406	38.127.832
<b>Eszközök összesen</b>	<b>152.147.406</b>	<b>38.398.189</b>
<b>Tőke és források</b>	<b>EUR</b>	<b>HUF</b>
Jegyzett tőke		15.217.006
Visszavásárolt saját részvények		-1.171
Tartalékok		22.934.350
Felhalmozott eredmény		34.925.192
A Társaság részvényeseire jutó tőke	0	73.075.377
Nem ellenőrző részesedések		730.936
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>0</b>	<b>73.806.313</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	22.327.471	9.424.140
Kötvénytartozás		60.940.494
Bérlők által teljesített letétek		301.775
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		10.503.256
Halasztott adó kötelezettségek		3.565.003
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	22.327.471	84.734.668
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	6.755.648	384.319
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		614.028
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek		36.003
Kötelezettségek szállítók felé		993.818
Adó, illeték kötelezettségek		398.513
Jövedelemadó kötelezettségek		140.089
Passzív elhatárolások és céltartalékok		354.725
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	6.755.648	2.921.495
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>29.083.118</b>	<b>87.656.164</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>29.083.118</b>	<b>161.462.477</b>
Deviza pozíció (eszközök csökkentve forrásokkal)	123.064.288	-123.064.288

#### 49.7 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 szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2020. és 2019. december 31-re vonatkozóan:

2020.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	811.322			811.322
Kapcsolt követelések		557.486		557.486
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.153			6.153
Pénzeszköz egyenértékesek	22.063.065			22.063.065
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>22.880.540</b>	<b>557.486</b>	-	<b>23.438.026</b>
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	2.159.141	26.524.957	12.005.199	40.689.297
Kötvénytartozás			55.179.933	55.179.933
Bérlők által teljesített letétek		1.430.940		1.430.940
Kapcsolt kötelezettségek	994.102	4.503.061		5.497.163
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19.188.242			19.188.242
Kötelezettségek szállítók felé	4.552.000			4.552.000
Passzív elhatárolások	1.129.963			1.129.963
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>28.023.448</b>	<b>32.458.958</b>	<b>67.185.132</b>	<b>127.667.538</b>

2019.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi eszközök				
Vevőkövetelések	409.083			409.083
Adókövetelések	442.390			442.390
Jövedelemadó követelések	296.583			296.583
Rövid lejáratra adott kölcsönök	49.537			49.537
Pénzeszköz egyenértékesek	40.991.952			40.991.952
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>42.189.545</b>	-	-	<b>42.189.545</b>
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és lízingek	7.139.967	19.746.412	12.005.199	38.891.578
Kötvénytartozás			60.940.494	60.940.494
Bérlők által teljesített letétek	533.032	301.775		834.807
Kapcsolt kötelezettségek	36.003	10.503.256		10.539.259
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	80.996			80.996
Kötelezettségek szállítók felé	993.818			993.818
Adó, illeték kötelezettségek	398.513			398.513
Jövedelemadó kötelezettségek	140.089			140.089
Passzív elhatárolások	354.725			354.725
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>10.210.175</b>	<b>30.551.443</b>	<b>72.945.693</b>	<b>113.174.279</b>

## 50. Pénzügyi instrumentumok

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

2020. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	811.322	811.322
Kapcsolt követelések	557.486	557.486
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.153	6.153
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	22.063.065	22.063.065
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	38.530.156	38.530.156
Kötvénykötelezettség	55.179.933	55.179.933
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	2.159.141	2.159.141
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	5.497.163	5.497.163
Szállítói kötelezettségek	4.552.000	4.552.000
2019. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	409.083	409.083
Rövid lejáratra adott kölcsönök	442.390	442.390
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	40.991.952	40.991.952
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	31.751.611	31.751.611
Kötvénykötelezettség	60.940.494	60.940.494
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	7.139.967	7.139.967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	10.539.259	10.539.259
Szállítói kötelezettségek	993.818	993.818

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt.

## 51. Fügő kötelezettségek

Az Appeninn Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appeninn Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. június 27-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezesként és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appeninn Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017. december 06-va a VÁR- Logisztika Zrt. tulajdonosai teljesítés átvállalási megállapodással kötelezettséget vállaltak az Appeninn Nyrt.-nek a Takarékszövetkezettel szemben fennálló mindennemű és teljes kötelezettségeire. A Társaság kezesség vállalása 2023. június 15-ig, illetve a kötelezettség teljesítéséig tart. A Társaság fordulónapi kitettsége 240 ezer EUR.

A Társaság megvizsgálta, a kötelezettségvállalók teljesítési képességét, e beszámoló fordulónapján a Társaság vezetése a kezességből fennálló kötelezettséghez nulla fizetéképtelenségi valószínűséget rendelt, a kezességhez kapcsolódóan a mérlegben megjelenített összeg nulla EUR.

A Csoport nem tartott nyilván egyéb fügő kötelezettséget 2020. december 31-én.

## 52. Mérlegfordulónap utáni események

A Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. 2021. március 18-án értesítette a Társaság közvetett tulajdonában álló PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft-t, hogy az általa benyújtott „turisztikai attrakció és szolgáltatás fejlesztés a Club Aligában” című pályázat pozitív elbírálásban részesült. A döntés eredményeképp a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot 1.299.999.998 Ft, - összegű támogatásban részesíti.

A fentiekben felsorolt eseményeknek nincsen hatásuk a 2020. december 31-i fordulónappal készített konszolidált pénzügyi kimutatásokra.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

## 53. COVID-19 hatások

A Magyar Kormány a 40/2020. (III.11.) sz. rendeletével a 2020. március 11.-én kihirdette Magyarországon a veszélyhelyzetet. A Magyar Kormány ezt követően a COVID-19 terjedésének lassítása érdekében kormányrendeletekben korlátozta a határforgalmat és a nem létfontosságú üzletek nyitvatartási idejét. Ezzel párhuzamosan gazdaságélénkítő intézkedésekről is döntött a Kormány, melyek közül a legjelentősebbek közé tartozik az adósságszolgálati moratórium elrendelése 2020. december 31. napjáig.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt, valamint leányvállalatai működésére a járvány okozta intézkedések jelentős, de nem kritikus hatással vannak. A jelenlegi bérlői állomány megközelítőleg 5-15%-a esik azon üzletágak alá, amelyeknek a kormányrendeletek miatt be kellett zárnia, így átmeneti bevétel kieséssel számolnak. Ezen bérlők közül néhányan jelezték az Appeninn Holding felé az ideiglenes bérleti díj csökkentése iránti igényüket, azonban ez

nem volt olyan jelentős, amely miatt a Csoport IFRS 16 szerinti bevételelszámolását módosítani kellett volna. A legjelentősebb négy bérlőt a COVID-19 okozta bevételkiesés nem, vagy csak kisebb mértékben érinti.

Az Appeninn Holding jelenlegi kiadatlanági rátája 7%, az átlagos lejáratidő 4,5 év. Az Appeninn Holdingnak jelentős likviditási tartaléka van és a várható átmeneti bevétel kiesés/átrendeződés mellett is képes pénzügyi kötelezettségeit időben teljesíteni középtávon is.

A bérlők védelme érdekében a Csoport megtesz minden olyan óvintézkedést, mellyel segítheti a járvány terjedésének lassítását és fenntartja a folyamatos működést.

#### 54. Konszolidált beszámoló összeállításával kapcsolatos információ

A 2020. 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 auditált magyar számviteli törvény szerint összeállított anya- és leányvállalati beszámolók képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős számviteli szolgáltató társaság a NewEdition Számviteli Szolgáltató Kft., a mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Fazakas Hajnal (regisztrációs szám: 153273).

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: 136860). 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.

#### 55. Konszolidált beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2020. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (személyében felelős könyvvizsgáló: Bartha Zsuzsanna Éva)

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja összesen 15.225 eFt + Áfa.

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

#### 56. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2021. április 9-én megtartott igazgató tanácsi ülésén a Csoport 2020. 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, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

#### 57. Nyilatkozatok

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

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Appenin 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, 2021. április 9.

Dr. Bihari Tamás  
Igazgatótanács Elnöke