



ÉVES JELENTÉS

AKKO INVEST

Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról és leányvállalatairól

a 2022. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Igazgatótanács tagjai

Prutkay Zoltán (igazgatótanács elnöke)

Horváth Imre Attila (elnök-helyettes)

Varga Gábor

Matskási István

Bosánszky Péter Márk

Székely Gábor

Audit Bizottság tagjai

Székely Gábor (elnök)

Matskási István

Bosánszky Péter Márk

Társaság elérhetőségei

1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5

Web: www.akkoinvest.hu

Email: info@akkoinvest.hu

Könyvvizsgáló adatai:

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

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

Tartalomjegyzék

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata	6
I. Az AKKO Invest Nyrt. bemutatása	7
II. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások.....	11
III. Az AKKO Invest Nyrt. és az AKKO Csoport üzleti és vezetőségi jelentése	13
Konzolidált pénzügyi kimutatások	26
1. A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása	32
2. A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák.....	32
3. A számviteli politikák lényeges elemei	35
A pénzügyi kimutatások prezentálása	35
A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések.....	35
Külföldi pénznem	36
Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák	36
A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák.....	49
4. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai 50	
5. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	51
5.1. Árbevétel.....	51
5.2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások	51
5.3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások.....	52
5.4. Egyéb bevételek és ráfordítások	54
5.5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	55
5.6. Jövedelemadó ráfordítás	56
6. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....	57
6.1. Vevőkapcsolatok értéke	57
6.2. Goodwill.....	57
6.3. Használati jogi eszközök (ROU).....	58
6.4. Egyéb Immateriális eszközök.....	59
6.5. Befektetési célú ingatlanok.....	60
6.6. Ingatlanok	62
6.7. Gépek, felszerelések, berendezések	62
6.8. Vevőkövetelések	63
6.9. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások.....	64
6.10. Zárt pénzeszközök.....	64
6.11. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek.....	64
6.12. Jegyzett tőke	65
6.13. Ázsió.....	65
6.14. Saját részvények	66
6.15. Tulajdonosi tranzakciók.....	67
6.16. Halmazott átváltási különbözet.....	67

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

6.17 Hitelek és kölcsönök miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak).....	67
6.18 Céltartalékok.....	68
6.19 Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók	69
6.20 Akvizíció halasztott vételára	71
6.21 Szállítói tartozások	71
6.22 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások.....	72
6.23 Nyereségadó kötelezettség.....	72
6.24 Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA	73
6.25 Pénzügyi eszközök és kötelezettségekkel kapcsolatos általános közzétételek és a valós érték hierarchiája	74
7. Egyéb közzétételek a konszolidált beszámolóhoz	76
7.1 Előző időszaki hibák javításai, újramegállapítás	76
7.2 Működési szegmensek	76
7.3 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	80
7.4 Leányvállalatok által fizetett osztalék	80
7.5 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat.....	80
7.6 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek.....	85
7.7 Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék.....	85
7.8 Nyilatkozatok	85
7.9 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	85
Különálló pénzügyi kimutatások	86
1. A számviteli politika meghatározó elemei, a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja	92
1.1 A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása	92
2. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai 106	
3. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	107
3.1 Árbevétel.....	107
3.2 Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások.....	107
3.3 Adminisztratív és értékesítési ráfordítások.....	107
3.4 Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	108
3.5 Jövedelemadó ráfordítás	108
4. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	110
4.1 Befektetési célú ingatlanok	110
4.2 Tartós befektetések leányvállalatokban	110
4.3 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások.....	112
4.4 Követelések leányvállalattal szemben	112
4.5 Zárt pénzeszközök	112
4.6 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	113
4.7 Jegyzett tőke.....	113
4.8 Árszió	114
4.9 Eredménytartalék.....	114

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.10	Saját részvények	114
4.11	Banki hitelek	114
4.12	Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók.....	115
4.13	Akvizíció halasztott vételára és egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsön	115
4.14	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	116
4.15	Nyereségadó kötelezettségek	116
4.16	Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája	116
5	Egyéb közzétételek.....	118
5.1	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	118
5.2	Fizetett osztalék	118
5.3	A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat	118
5.4	Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek	121
5.5	Saját tőke megfeleltetési tábla.....	122
5.6	Nyilatkozatok	124
5.7	Beszámolási időszakot követő lényeges események	124
5.8	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	124

Az éves jelentés 124 oldalból áll.

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

IAS	Nemzetközi Számveteli Standardok
IFRS	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
IFRIC/SIC	Értelmezések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokhoz
FVTOCI	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt
FVTPL	A nyereséggel/veszteséggel szemben valós értéken értékelt
CDO	Vezető működési döntéshozó
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
AB	Audit Bizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség
EBITDA	Kamat, értékcsökkenés és adózás előtti eredmény

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

I. Az AKKO Invest Nyrt. bemutatása



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

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

Az AKKO Invest Nyrt. Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5. 2021. április 23. óta (ezt megelőzően: 1124 Budapest, Lejtő utca 17. A)

A Társaság jegyzett tőkéje 833 880 ezer HUF, amely 2021.12.31-én 33.355.200 darab törzsrészvényből áll. A részvények névértéke 25 Ft/db.

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele:

Név	2022.12.31		2021.12.31	
	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %
Közkezhányad	465	55,79%	491	58,90%
Chantili Invest Zrt.	251	14,11%	251	11,00%
MEVINVEST Vagyonkezelő Kft.	118	30,10%	92	30,10%
Összesen	834	100%	834	100%

A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2022. december 31-én:

Részvénytípus	Kibocsátott darabszám	Szavazati jogra jogosító részvények darabszáma	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog	Saját részvények száma
Törzs	33 355 200	33 355 200	1	33 355 200	936 988
Összesen	33 355 200	33 355 200	N/A	33 355 200	936 988

A Társaság leányvállalatai, konszolidáció

A Társaság leányvállalataival egy Csoportot alkot. A Csoport összetételében 2022.évben nem történt változás.

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

A Csoport tagjai és főbb tevékenységei 2022. december 31.-én:

Társaság	Cím	Főtevékenység
AKKO Invest Nyrt.	1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.	Vagyonkezelés
VÁR-Logisztika Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
MOON Facility Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
A PLUS INVEST Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
4 Stripe Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
ALQ SAS	06600 Antibes, 18 Avenue Louis Gallet, France	Ingatlan fejlesztés (szálloda)
Elitur Invest Zrt.	1124 Budapest, Lejtő utca 17/A	Vagyonkezelés (Holding)
NEO Property Services Zrt.	1095 Budapest, Máriássy utca 7.	Építmény üzemeltetés

A társaságokkal kapcsolatos lényegesebb adatok:

Társaság	Jegyzett tőke 2022. december 31- én	Részesedés mértéke % 2022. december 31-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2021. december 31-én	Részesedés mértéke % 2021. december 31-én	Minősítés
AKKO Invest Nyrt.	834	-	-	834	-	anya
VÁR-Logisztika Zrt.	5	100%	-	5	100%	leány
MOON Facility Zrt.	5	100%	-	5	100%	leány
A PLUS INVEST Zrt.	20	100%	-	20	100%	leány
4 Stripe Zrt.	20	100%	-	20	100%	leány
ALQ SAS	5	100%	-	5	100%	leány
Elitur Invest Zrt.	5	100%	2021.02.26	5	100%	leány
NEO Property Services Zrt.	20	49%	2021.02.26	20	49%	leány

Mindegyik Társaság nyilvánosan közzéteszi egyedi pénzügyi kimutatásait.

A leányvállalatok tevékenységeit az alábbiakban részletesen jellemezzük:

MOON Facility Zrt.

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

Vár-Logisztika Zrt.

A Vár-Logisztika Zrt. egy nagykanizsai ipari ingatlan tulajdonosa, melyet bérbeadással hasznosít. A Társaság 2019. február 15. napja óta tagja a Csoportnak. Az ingatlan címe: 8800 Nagykanizsa, Vár utca 12.

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

ALQ SAS

Az ALQ SAS francia jog szerint bejegyzett társaság. A Társaság tulajdonában lévő apartmanház kialakítását, felújítását végzi a francia Riviérán, amely elkészülte után bérbeadás, esetleg értékesítés útján fog hasznosulni. Az ingatlan címe: 18 Avenue, Louis Gallet, Juan-Les-Pins, Antibes, Franciaország.

4 Stripe Zrt.

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

A PLUS Invest Zrt.

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

Elitur Invest Zrt.

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

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

A pénzügyi kimutatások prezentálásának pénzneme, pontossága

Az anyavállalat funkcionális pénzneme a magyar forint. A pénzügyi kimutatások forintban készültek (prezentálás pénzneme) és ha más jelölés nem szerepel, az adatok millió forintban (MFt) szerepelnek. A Csoport 2022. évben tért át a millió forintban történő prezentáláshoz. Az összehasonlító adatok átváltása megtörtént.

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

Pénznem	2022		2021	
	Záró	Átlag	Záró	Átlag
Euro (EUR)	400,25	391,33	369	358,52

Könyvvizsgálóval kapcsolatos közvételek

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján Társaságunknál kötelező a beszámoló könyvvizsgáló által történő auditálása. 2021. évben a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutatási Kft. látta el (1092 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.; adószáma: 10491252-2-43; kamarai regisztrációs sz.: 001724).

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

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

A könyvvizsgálat éves díja a számviteli törvény alapján az Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított különálló és konszolidált pénzügyi kimutatások kapcsán: 1 850 eFt + áfa. A könyvvizsgáló a jog szerinti könyvvizsgálaton kívüli tevékenységet nem végez a Csoportnál.

Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek

A különálló és konszolidált pénzügyi kimutatásokat Réti Hajnalka állította össze, aki regisztrált IFRS mérlegképes könyvelő (regisztrációs száma: 202580). A mérlegképes könyvelő a Rean Hungary Kft. megbízottjaként végezte feladatát.

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

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

A Csoport nem változtatta meg az alkalmazott számviteli politikáit 2020-ról 2021-re. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

- IFRS 3 “Üzleti kombinációk”; IAS 16 “Ingatlanok, gépek és berendezések”; IAS 37 “Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standardok módosításai – Éves fejlesztések (hatályba lépett 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

Az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a következő, az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai kerültek közzétételre hatályba lépés nélkül:

- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai – A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek osztályozása (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS Practice Statement 2: A számviteli politikák közzététele. (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard, beleértve az IFRS 17 standard módosításait (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban), IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák”: Számviteli becslésben bekövetkező változások. (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IAS 12 „Jövedelemadó”: Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák”: Számviteli becslésben bekövetkező változások. (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),

A Csoport nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Csoport úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése
az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

módosítása nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések

Az EU által elfogadott IFRS-ek jelenleg nem különböznek jelentősen a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) által elfogadott rendeletektől, kivéve az alábbi új standardokat, a meglévő standardok módosításait és új értelmezéseket, amelyeket az EU-ban még nem fogadtak be a pénzügyi kimutatások közzétételének napjával:

- IFRS 10” Konszolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban).
- IFRS 14 Hatósági árszabályozásból eredő elhatárolások. A Standard egy átmeneti Standard, mely az IFRS első alkalmazóinak ad árszabályozásokra vonatkozó útmutatást. Az IASB a kész Standardot 2022. évben publikálta. Az Európai Bizottság nem javasolja a Standard EU-ban történő jóváhagyását, az érintettek alacsony száma miatt.

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport pénzügyi kimutatásait.

III. Az AKKO Invest Nyrt. és az AKKO Csoport üzleti és vezetőségi jelentése

Az év üzleti környezete és eredményei

A 2022-es évet a Csoport a Neo Property Zrt-ben történő fejlesztéseket és változásokat leszámítva eseménytelenül és várakozásokkal telt. A 2022. februárjában kirobbant orosz-ukrán konfliktus és az ezzel járó nemzetközi környezetben végbement negatív változások, rányomta a bélyegét a Társaság tervezett stratégiájának és akvizíciós törekvéseinek megvalósítására. Így a Csoport életében nem történt jelentősebb esemény a 2022-es évben.

Derivatívák, értékpapírok:

A 2022-es évben a Csoport értékpapír ügyleteket nem kötött és a jövőben sem tervezi ilyen ügyletek végzését.

Hosszabb távú tőkepiaci befektetések:

A Csoport nem rendelkezik ilyen típusú befektetésekkel.

Reálgazdaság:

A fő irányvonalat és stratégiát a reálgazdaságban történő befektetések megvalósítása jelenti a Csoport részére.

A Csoport jelenlegi ingatlan portfóliója

- Szolnokon, Nagykanizsán, Budaörsön: ipari ingatlanokat,
- Budapesten: egy felújítandó villa épületet,
- valamint Budapest XIII. kerületi lakóingatlanban található irodát kezel.

Az ipari ingatlanok jelentős része kiskereskedelmi, valamint logisztikai létesítmények.

Az ingatlan portfólióba tartozik az ALQ SAS leánycégén keresztül egy franciaországi szálloda projekt (Cyrano Hotel – Juan-Les-Pins, Antibes).

VÁR-Logisztika Zrt.

A közel 600 négyzetméteres üzemcsarnokot és több száz négyzetméternyi épületet magában foglaló ingatlan jelenleg egy szállítmányozással foglalkozó cég bérlő 1 + 5 éves bérlői szerződéssel.

Az ingatlan egyik fő erénye a kiemelten jó elhelyezkedés: a városkapuhoz és az autópálya lehajtóhoz egyaránt közel eső terület, Nagykanizsa eddig kevésbé iparosított negyedében fekszik, haszongépjárművek által is megközelíthető, bejárható.

Telek területe: 8.223 m²

Épületek: 2.064 m²



Az ingatlan további fejlesztésével és annak hasznosításával lehet elérni a jelenleginél magasabb hozamot, amely biztosítja a magasabb megtérülést.

MOON Facility Zrt.

Az ingatlan Szolnok ipari övezetében, a város dél-nyugati részén helyezkedik el. Az ingatlan többcélú hasznosításra alkalmas elhelyezkedése és kialakításából adódóan.

Jelenleg egy bérlő bérlő a teljes ingatlant, melyet további bérbeadással és fejlesztéssel kíván hasznosítani az Anyavállalat.

Az ingatlanhoz tartozik iparvágány is, amely az országos hálózatba csatlakozik.



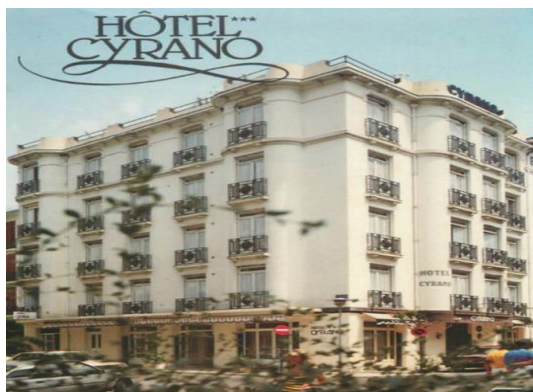
Telek területe: 48.627 m²

Felépítmények: 3.330 m²

ALQ SAS

A hotel Franciaországban, Antibes városában 50 méter távolságra helyezkedik el a Juan-Les-Pins homokos tengerpartjától. Juan-Les-Pins az egyik legnépszerűbb város a környéken.

A 3 csillagos hotel renoválása szükséges ahhoz, hogy megfelelő hozamot biztosítson a Társaság, mint Kibocsátó és a részvényesei részére. A 36 szobás 5 emeletes ingatlan összesen 1.200 m²-en, amelyhez két külső parkolóhely is megvásárlásra került.



4 Stripe Zrt.



Telek területe: 3.932 m²

Felépítmények: 3.904 m²

Az ingatlant jelenleg hét bérlő bérl. A bérbeadottsági ráta 70%-os. A Társaság törekszik a 100%-os bérbe adottságra.

A PLUS Invest Zrt.



Telek területe: 2.269 m²

Felépítmények: 438,17 m²

Az ingatlan felújítás után hasznosításra kerül bérbeadással és / vagy az ingatlan értékesítésével.

A tevékenységi kör bemutatása

Az Anyavállalatot 2006.08.07-én jegyezte be a Cégbíróság, 2010.11.10-én pedig nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult. Ezt követően 2011.02.15-én törzsrészvényei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, majd 2011.04.08-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart) is.

Az Anyavállalat hosszú távú stratégiájának célkitűzése, hogy akvizíciók és a reál-befektetések megvalósítása által termeljen jövedelemtermelő forrást a cég részvényesei számára.

Társaság neve	Részese és nagysága
VÁR-Logisztika Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-046822)	100 %
MOON Facility Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049534)	100 %
ALQ SAS (székhelye: Franciaország, Antibes 06600. Louis Gallet út 18.; nyilvántartásba vételi szám: 841 053 077 R.C.S. Antibes, adószáma: FR93841053077)	100 %
4 Stripe Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049777)	100%
A PLUS Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049740)	100%
Elitür Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049966)	100%
NEO Property Services Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-045154)	100%

Alaptőke nagysága, összetétele

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2022. december 31-én:

Részvény-sorozat	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Össznévérték
Törzs	25	33 355 200	833 880 000
Alaptőke nagysága	25	33 355 200	833 880 000

A Társaság törzsrészvényei a részvény névértékétől függő mértékű szavazati jogot testesítenek meg. Ennek megfelelően a Társaság minden 25 Ft névértékű törzsrészvénye 1 szavazatra jogosít.

2022. évében a Társaság alaptőkéje nem változott.

A Társaság 936.988 db saját részvényt rendelkeztetett.

Alaptőke felemelése, leszállítása

Az alaptőke felemeléséről az Igazgatótanács előterjesztése alapján a közgyűlés határoz. A közgyűlés határozatára abban az esetben nincs szükség, ha az alaptőke felemelése a közgyűlés határozatába foglalt felhatalmazás alapján igazgatótanácsi jogkörben történik.

Változások a Csoport szerkezetében

Az AKKO Invest Nyrt. 2022. évben nem történt változás a csoport szerkezetében.

Előző év teljesítményadatai

Az AKKO Invest Nyrt. jelentésében a 2022. évi folyamatairól számol be. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2022. évre vonatkozóan.

A Cégcsoport szempontjából legrelevánsabb adatok a saját tőke és az adózás előtti eredmény alakulása, amelyek a teljesítmény mérésének legmegbízhatóbb mutatói. Ezek a következőképpen alakultak:

Összefoglaló adatok forintban (IFRS konszolidált, Ft)	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
Saját tőke	6.902.000.000	5 903 168 000	5 599 773 000	5 970 282 000	30 475 000
Adózás előtti eredmény	1.326.000.000	877 874 000	53 192 000	-281 403 000	522 978 000

EBITDA alakulása:

2021. január 1 – 2021. december 31. közötti időszakra 1.853 millió Ft volt.

2022. január 1 – 2022. december 31. közötti időszakra 2.602 millió Ft lett.

NEO Property Services Zrt. 2022. évi fontosabb történései

A NEO Property Services Zrt. 2021-et követően 2022-ben ismételten rekord szintű árbevételt és eredményt tudott elérni:

Jó hír, hogy a bizonytalan gazdasági környezet – háború, infláció, COVID, munkaerő piaci helyzet – továbbra sem befolyásolta negatívan a vállalat működését. A vállalat továbbra is magas színvonalon nyújt szolgáltatást több mint 250 ügyfelének. Az ingatlanüzemeltetési piacon zajló kiélezett helyzet ellenére a NEO több új ügyféllel tudta bővíteni portfólióját (MÁV magasépítési munkák, METRO áruházlánc, Airport City, Volánbusz). Emellett további vállalkozási szerződéseket sikerült elnyerni közbeszerzési pályázat keretében a Pécsi Tudományegyetemtől is.

Az üzemeltetés mellett tovább bővült a generálkivitelezési csapat, az üzletág igazgató mellé mérnökök, projekt menedzserek és előkészítő munkatársak kerültek felvételre, illetve folyamatban van egy 15-20 fős mobil kivitelezési csoport felállítása is. Az üzletág legújabb projektje a LIVING Le Jardin I. ütem épületkomplexumának szerkezetépítése és kulcsrakész kivitelezése, mely 2023 augusztusában kezdődött és szerződés szerint 2024 április végéig be is fejeződik. További kiemelt projekt: a Liberty Irodaházban összesen 5.085. nm bérlemény kialakítása bérlői igény szerint.

A kivitelezési munkák, legyen szó bérlemény kialakításról, zöld mezős beruházásról vagy ingatlan bővítésről, átépítésről különösen hangsúlyosak a vállalat rövid és középtávú terveit illetően. Ez az a terület, ahol a NEO mind árbevételben mind eredményben a legnagyobb növekedési potenciált látja.

A NEO tovább tudott bővülni a társasházkezelési szolgáltatás területén is, egyre több régi és újépítésű társasház dönt úgy, hogy a vállalat Property Management csapatára bizza ingatlanjának kezelését (jelenleg több mint 3000 albetétet kezelünk).

A kiemelt ügyfelekkel (WING, Magyar Telekom, MÁV, Praktiker, EON/MVM, Coloplast, Opella/Chinoi, OBI) továbbra is szoros az együttműködés, amely bővülő opcionális megrendeléseket, korrekt, mindkét fél számára előnyös üzleti kapcsolatot jelent.

Stratégiai jelentőségű eredménynek tekinthető, hogy sikerült ismételtén 3+2 évre elnyernie a MOL Nyrt. által kiírt – külterületgondozással kibővített- komplex épületüzemeltetési pályázatot.

A vállalat nagy hangsúlyt fektet az évekkel korábban megkezdett digitalizációs folyamatra, így internetalapú saját fejlesztésű CAFM rendszere (NMBS) folyamatos továbbfejlesztése zajlik. A vállalat 2023.01.01-jével sikeresen bevezetett egy új, integrált vállalatirányítási rendszert (DEEP), amely elsősorban számviteli területen támogatja a vállalat működését. Az új rendszer lehetőséget biztosít arra, hogy a pénzügyi-számviteli adminisztráció még hatékonyabban, kevesebb emberi erő révén valósuljon meg.

A piaci és a tulajdonosi elvárásokkal összhangban a NEO management 2022-ben meghozta a döntést, amely az első ESG jelentés elkészítésének alapja. Több meghívott ajánlattétő közül 2022. decemberében a PwC Könyvvizsgáló Kft. került kiválasztásra, akikkel 2023 januárjában megkezdődött az operatív munka. A közösen elfogadott ütemterv szerint az első jelentés draft verziója 2023. júniusára készülhet el, a véglegesítés és formázás utáni közzététel 2023 év végére várható.

A jövőbeli akvizícióknak, illetve a stabil ügyfélkörnek köszönhetően 2023-ban további árbevétel növekedést tervezünk javuló eredményesség mellett.

Az AKKO Invest Nyrt. 2022. éves közzétételei		
Január	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Február	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Március	21	Közgyűlési meghívó - 2022.04.21.
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
	31	Közgyűlési előterjesztések + Sajtóközlemény
	31	Könyvvizsgálói jelentések
Április	19	Rendkívüli tájékoztatás - Sajtóközlemény - NEO eredmény
	21	Közgyűlési határozatok
	21	Javadalmazási jelentés
	21	Felelős Társaságirányítási Jelentés
	21	2021. évi Különálló és Konszolidált IFRS Jelentés
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Május	24	Alapszabály
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Június	9	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Július	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Augusztus	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Szeptember	8	AKKO Invest Nyrt. 2022. I. féléves jelentése + Sajtóközlemény
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Október	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

November	10	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
December	15	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	16	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	22	Sajtóközlemény - Belép a nagy lakóprojektek generálkivitelezési piacára a NEO Property Services
	27	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	28	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	30	Társasági eseménynaptár 2023
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

A Társaság **2022. március 21.** napján közzétette a 2022. április 21-ére kitűzött éves rendes közgyűlésének meghívóját.

2022. március 31-én publikálta a közgyűlési előterjesztéseket és a 2021. üzleti év eredményeiről szóló sajtóközleményét.

2022. április 19-én arról tájékoztatott, hogy a Társaság leányvállalata, a NEO Property Services Zrt. újabb rekord árbevétellel zárta a 2021. üzleti évet.

2022. április 21. napján megtartotta éves rendes közgyűlését és ennek eredményeként közzétette: közgyűlési határozatait, 2021. évi különálló és konszolidált IFRS jelentését, üzleti- és vezetőségi, javadalmazási, valamint felelős társaságirányítási és könyvvizsgálói jelentését.

2022. május 24-én közzétette 2022. április 21. napjától érvénybe lépő, új alapszabályát.

2022. június 9. napján rendkívüli tájékoztatás keretében adott hírt Varga Gábor, a Társaság igazgatótanács tagjának AKKO Invest törzsrészcsevény tranzakciójáról: tőzsdén kívüli ügylet keretében, 12.500 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsevényt vásárolt 280 Ft/db átlagáron, így az ügyletet követően a tulajdonában álló AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsevények összege 88.884 db-ra változott.

2022. szeptember 8-án megjelentette a Társaság 2022. I. féléves időszakának jelentését.

2022. november 10-én közzétette rendkívüli tájékoztatását Bosánszky Péter Márk, a Társaság igazgatótanács és auditbizottságának tagjának AKKO Invest törzsrészcsevény tranzakciójáról: tőzsdén kívüli ügylet keretében, 162.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsevényt adott el 278 Ft/db átlagáron, így az ügyletet követően a tulajdonában álló AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsevények darabszáma 650-re változott.

2022. december 15. napján rendkívüli tájékoztatásával arról értesített, hogy a Chantili Invest Zrt. 1.097.660 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsevényt vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében, az Erste Befektetési Zrt. igénybevételel. A tranzakcióval a Chantili Invest Zrt. AKKO Invest törzsrészcsevényeinek összege 5.208.660 db-ra változott, részesedése átlépte a 15%-os küszöbértéket, a kibocsátott alaptőke 15,61%-ával, míg a szavazatokra feljogosító részvények 16,06 %-val rendelkezett.

2022. december 16-án rendkívüli tájékoztatásban publikálta, hogy a Chantili Invest Zrt. 500.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcsevényt adott el tőzsdén kívüli ügylet keretében, az Erste Befektetési Zrt. igénybevételel. A Chantili Invest Zrt. AKKO Invest törzsrészcsevényeinek összege 4.708.660 db-ra változott. Részesedése 15%-os küszöbérték alá csökkent, így a kibocsátott alaptőke 14,11%-ával, míg a szavazatokra feljogosító részvények 14,52 %-val rendelkeznek.

2022. december 22. napján közzétette sajtóközleményét, amelyben a NEO Property Services belép a nagy lakóprojektek generálkivitelezési piacára. A NEO első nagy generálkivitelezői munkája a 164 lakásos Le Jardin lakópark első üteme, melyet akár továbbiak is követhetnek a jövőben, ezzel támogatva a NEO növekedésének új területét az ingatlanüzemeltetés mellett, ahol jelenleg is meghatározó pozíciót tölt be a magyar piacon.

2022. december 27-én vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról adott ki közleményt. Prutkay Zoltán – a Társaság igazgatótanácsának elnöke – tőzsdei ügylet keretében, 20.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget vásárolt 277 Ft/db átlagáron az UniCredit Bank Hungary Zrt., mint befektetési szolgáltatón keresztül, így az ügylet követően a tulajdonában álló AKKO Invest Nyrt. törzsrészcégeinek darabszáma 29.000-re változott.

2022. december 28-án arról tájékoztatót, hogy 2022. december 27-én kézhez kapott tájékoztató alapján Varga Gábor – a Társaság igazgatótanácsának tagja – tőzsdei ügylet keretében, 25.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget adott el 281 Ft/db átlagáron az Erste Befektetési Zrt. befektetési szolgáltatón keresztül, így az ügylet követően a tulajdonában álló AKKO Invest Nyrt. törzsrészcégeinek darabszáma 63.884-re változott.

Célok és stratégia

Az AKKO Invest Nyrt. holdingtársaság, azaz olyan több társaságban részesedéssel rendelkező gazdasági társaság, amelynek gazdasági célja a holding és a leányvállalatok közötti hatékony együttműködés révén a hosszú távú értéknövekedés elérése. Az AKKO Invest Nyrt. saját vagyonát fekteti be, nem végez külső vagyonkezelést, és alapvető célja nem feltétlenül a tulajdonában lévő leányvállalatok adásvétele, hanem a leányvállalatokban (és természetesen az anyavállalatban) elért vagyongyarapodás, értéknövekedés.

A Csoport célja egy sikeres holding kiépítése. Legfontosabb kitűzött cél az Anyavállalat értékének növelése, és ezzel párhuzamosan a részvényesi értékteremtés.

Az Anyavállalat magas hozamtermelő képességgel rendelkező reálgazdasági befektetéseket kíván eszközölni, ezért további akvizíciókat tervez a jövőben megvalósítani.

Erőforrások és kockázatok

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

Az Anyavállalat eredményt (árbevétel) a leánycégein keresztül ér(t) el, amelyek biztosítják számára is a megfelelő bevételi forrást.

Kiadások nagyságrendje:

Az AKKO Invest erősen emberierőforrás-orientált, sikere az Igazgatótanács helyes döntésein múlik. A kockázatok ugyanebben keresendők. **Az Anyavállalat vagyonának alakulása – és ebből következően a részvényárfolyam is – igen jelentős kilengéseket mutathat, és bármikor fennáll a tőkevesztés lehetőség is.**

Vezető tisztségviselők AKKO Invest részvény tulajdona

2022. december 31-én vezető tisztségviselők közül az alábbi tagok rendelkeztek AKKO Invest Nyrt. részvény tulajdonnal:

Név	Tisztség	“C” sorozatú törzsrészvény
Prutkay Zoltán	igazgatótanács elnöke	29 000 db
Horváth Imre Attila	igazgatótanács alelnöke	43 000 db
Varga Gábor	igazgatótanács tagja	63 884 db
Székely Gábor*	igazgatótanács tagja / audit bizottság elnöke	1 000 db
Matskási István	igazgatótanács tagja / audit bizottság tagja	0 db
Bosánszky Péter Márk	igazgatótanács tagja / audit bizottság tagja	650 db

*Székely Gábor a G&T Vagyonkezelő Zrt-n keresztül további 14.500 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvénnyel rendelkezik

Beszámolási időszakot követő lényeges események

Az AKKO Invest Nyrt. Közzétételei a mérlegforduló utáni időszakban		
2023		
Január	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Február	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
Március	16	Rendkívüli tájékoztatás akvizícióról
	17	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés

2023. március 16-án adott tájékoztatást a Társaság, hogy az Igazgatótanács döntött a Deniro Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140820; adószám: 27943933-2-43) jegyzett tőkéjének 100 %-át megtestesítő törzsrészvényeinek megvásárlásáról. A Deniro Zrt. 1.518 m2 telekterülettel és 1.334 m2 felépítménnyel rendelkező 100%-os bérbe adottságú ingatlant tulajdonol.

A megvásárolni kívánt törzsrészvények teljes vételárát, illetve az ügylethez kapcsolódó követelés engedményezési szerződés szerinti teljes vételárát a Társaság saját részvényekkel történő fizetéssel rendezte. A vételár ellenében járó AKKO Törzsrészvények darabszáma (bekerülési értéken felül) 936.988 db-ban került meghatározásra.

Az AKKO Invest Nyrt. saját részvényeinek darabszáma 0 db-ra változott.

2023. március 17-én adott tájékoztatást a Társaság, hogy a B+N Referencia Zrt. részesedése átlépte az 5%-os és 10%-os küszöbértékeket, így részesedése és szavazatokra feljogosító részvényeinek száma 11,60%-ra változott.

Vezető tisztségviselők

A Társaság hatályos Alapszabálya alapján az egységes irányítást az Igazgatótanács látja el.

Az Igazgatótanács tagjait a Közgyűlés jogosult megválasztani. Az Igazgatótanács tagjai újraválaszthatók.

Az igazgatótanácsi tagságra irányuló jogviszony megszűnik:

- (a) a megbízás időtartamának lejártával,
- (b) visszahívással,
- (c) törvényben meghatározott kizáró ok bekövetkeztével,
- (d) lemondással,
- (e) elhalálozással.

Igazgatótanács tagjai:

- Prutkay Zoltán – igazgatótanács elnöke
- Horváth Imre Attila – igazgatótanács alelnöke
- Varga Gábor – igazgatótanács tagja
- Székely Gábor – igazgatótanács tagja
- Matskási István – igazgatótanács tagja
- Bosánszky Péter Márk – igazgatótanács tagja

Audit Bizottság tagjai:

2022. január 1-jén érvényben lévő Audit Bizottsági tagok:

- Székely Gábor – audit bizottság elnöke
- Matskási István – audit bizottság tagja
- Bosánszky Péter Márk – audit bizottság tagja

Az Audit bizottság tagjai munkájukért nem részesülnek külön anyagi juttatásban.

Foglalkoztatáspolitikai

2019.02.11-től az Anyavállalat egy befektetői kapcsolattartót és 2019.03.13-tól egy vezérigazgatót alkalmaz, 2020. március 1-jével további 1 fő bérlői kapcsolattartóval bővült a munkavállalók köre, majd 2022. december 1-jével további 2 fő, projekt manager-i pozícióba került felvételre, így az alkalmazottak száma 5 főre emelkedett. A cégcsoport napi operatív működését 3 fő látja el.

Az Anyavállalat, mint Kibocsátó dolgozói részvényeket nem bocsátott ki, továbbá nem működtet munkavállalói részesedési programot, továbbá nem kötött olyan megállapodást, amely révén az alkalmazottak részesedhetnek a Kibocsátó tőkéjéből.

Az Anyavállalat a kinevezett tisztségviselőinek juttatásairól és díjazásukról Javadalmazási jelentés formájában számol be a közgyűlés számára a kifizetendő összegekről.

Az Anyavállalat leánycégeiben – kivéve a NEO Property Services Zrt-t – nem alkalmaz munkavállalókat, és a vezető tisztségviselők sem részesülnek semmilyen anyagi és természetbeni juttatásban.

Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költségek nem kerültek elszámolásra.

Környezetvédelem

Az AKKO Invest Nyrt. környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

A NEO Property Services Zrt. környezetvédelmi felelősségét az alábbi területeken valósítja meg

Bekapcsolódtak a „Zöld Iroda” mozgalomba, amelynek keretében elkészítették Székházuk ökotérképét, így csökkentették a vízfelhasználást és szennyvíz-kibocsátást, valamint az irodai papír-felhasználást.

Az ingatlan üzemeltető vállalatok közül Magyarországon elsőként szerezték „BREEAM IN USE” – very good minősítést egy irodaház üzemeltetésére.

ISO 14001 KIR rendszer keretében azonosították és figyelemmel kísérik a tevékenységükkel összefüggő környezeti hatásokat, és megbízóikkal közösen törekednek a működtetett létesítmények környezeti teljesítményének folyamatos javítására, az alábbiak szerint:

Levegővédelem:

A NEO Property Services Zrt. által üzemeltetett légszennyező pontforrásokon (kazánok, szükség-áramfejlesztő berendezések) rendszeresen elvégzik a karbantartást, ezzel optimalizálva az üzemanyag-felhasználást és a füstgáz-kibocsátást.

Az ózonkárosító anyagokat tartalmazó klíma- és hűtőrendszereken rendre elvégeztetik a szivárgásvizsgálatot, karbantartást és a szükség szerinti javításokat. Az igény szerinti utántöltéseket maximális figyelemmel és a vonatkozó előírások betartásával végzik, a lefejtett anyagot kizárólag megfelelő engedéllyel rendelkező vállalkozónak adják át kezelésre, ártalmatlanításra.

Megbízók részére évente fejlesztési tervet készítenek, amely az üzembiztonság mellett a gazdaságosabb energiafelhasználást és az alacsonyabb kibocsátások elérését célozza meg.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme, víztakarékosság:

A földbe süllyesztett olajtartályokat duplafallal és szivárgásérzékelő eszközzel látják el.

Az esetlegesen bekövetkező szennyezést az illetékes környezetvédelmi felügyelőség részére haladéktalanul bejelentik, a felszámolás és monitorozás során teljes mértékben együttműködve a hatósággal, a megbízó és az érintett civil lakosság képviselőivel.

A létesítményeikben működő zsírfogó, olajfogó és egyéb kötelezett berendezéseket engedélyeztetik, működésüket ellenőrzik, naplózzák, kibocsátásaikat folyamatosan az engedélyezett szint alatt tartják.

A vízbázisok védelme érdekében felhívják az épület-használók figyelmét a használt étolaj, sütőzsír lefolyókba, WC-be történő kiöntésének veszélyeire, propagálják a begyűjtésre szakosodott szervezetek részére történő átadást. A csatornába kerülő zsír mellett, hogy az épület és a település csatornahálózatát elzsírosítja, a szennyvízkezelőket is terheli, gátolja a szennyvíz ártalmatlanítását.

A szociális helyiségekben a víztakarékos csapolókat, öblítő szelepeket szerelnek fel a vízfelhasználás csökkentése érdekében.

Takarékosság a villamos energiával:

Fejlesztési javaslataikban kezdeményezik megbízóknál a szociális helyiségek és egyes folyosós szakaszok mozgásérzékelős kapcsolókkal történő felszerelését, illetve - ahol ez nem ésszerű -, lekapcsolásra figyelmeztető matricák kihelyezését.

Épületeikben törekednek a klímaberendezések működésének ablaknyitással történő összehangolására, árnyékolók felszerelésére a fűtő-hűtő rendszerek hatékonyságának emelése érdekében.

Megtérülési számításokkal alátámasztott javaslatokat állítanak össze a megbízók részére a helyi megvilágítás kiépítésére, energiatakarékos berendezések (világítás, kézzárító, konyhai eszközök stb.) beszerzésére.

Munkatársaik felvilágosításával is törekednek a szükségtelen energiafelhasználás elkerülésére, csökkentésére. Felhívják a figyelmet a készülékek „stand by” üzemmódjának kerülésére, a használaton kívüli telefontöltők hálózatról történő kihúzására, a munka végeztével a számítógépek kikapcsolására, a fölösleges világítás lekapcsolására stb.

Takarékosság a közlekedésben:

A vállalat által használt gépjárműveket rendszeresen szervizeltetik, gondoskodnak karbantartásukról a megfelelő műszaki állapot, az üzembiztonság és az alacsonyabb üzemanyag-fogyasztás érdekében.

Munkaszervezéssel optimalizálják a kilométer-felhasználást, ahol megoldható, „telekocsival”, partnereikkel közös járművekkel utaznak, előnyben részesítik a telefon- és video-konferenciát, valamint a Felhő környezet által biztosított kommunikációs lehetőségeket.

Nagyobb telephelyeiken munkatársaik részére kerékpárokat biztosítanak, és pártolják a kerékpárral történő munkába járást is.

Takarékosság a papírfelhasználásban:

Nagyobb telephelyeiken bevezették a központi, kontrollált nyomtatást és a kétoldalas nyomtatási lehetőséget. A szervezeti egységek a nyomtatásairól és fénymásolat - készítéséről rendszeres riport készül.

Törekednek „újrapapír” és FSC (Forest Stewardship Council) védjegyes, (felelős erdőgazdálkodásból származó) papír használatára.

A papírszegény működés érdekében előnyben részesítik az elektronikus levelezést, bevezették az elektronikus iktatást, számlafeldolgozást és eseménykezelő szoftver használatát.

Az elhasznált papírtörlők mennyiségének csökkentésére a mosdóban és a konyhában figyelemfelhívó matricákat helyeztek ki. Ügyelnek a papírtörlők takarékos adagolására.

Zöldítés zöldekkel:

Az irodák levegőjét a növények kedvezően befolyásolják, ennek köszönhetően az iroda vagy a pihenő területére épített „zöld fal” vagy növény-sziget folyamatos energia-befektetés nélkül javítja a közérzetet, komfortérzetet, a levegő minőségét. Ezért propagálják az irodáikban zöld növények telepítését.

A lerakásra kerülő hulladék mennyiségének csökkentése:

A leghatékonyabb hulladékcsökkentési módszernek a hulladékká válás megelőzését tartják, ezért törekednek a még használható eszközök javítására, újra-használatára a selejtezés, kidobás helyett.

Munkahelyükön az újrahasznosítható hulladékfajtákat szelektíven gyűjtik. Irodáikban évtizedes hagyománya van a főlegessé vált papírok szelektív gyűjtésének, emellett a teakonyhákban PET palackok és a műanyag csomagolóanyagok szelektív gyűjtése is biztosított.

Az általuk kezelt épületekben is szorgalmazzák a szelektív gyűjtés bevezetését és népszerűsítését, megbízóikkal együttműködve.

Ügyfeleik részére energia-racionalizálási és egyéb, a környezeti teljesítményt javító javaslatokat tesznek, a környezeti kockázatok feltárására risk report-ot készítve, ezzel is támogatva megbízóik biztonságosabb és „zöldebb” működését.

„Zöld tanácsok” címmel munkatársaik gyermekeinek rajzaival díszített zsebkönyvet készítettek, amely ötletket, tippeket tartalmaz az épületeiket használók számára a környezetkímélőbb működéshez.

A létesítményekben korszerű, környezetbarát szerekkel és módszerekkel végzik a takarítást, a jégmentesítést, valamint a rovar- és rágcsáló irtást. Ezzel saját és megbízóik ökológiai lábnyomát is csökkentik.

Telephelyek bemutatása

Az Anyavállalat a jelentés készítés napján nem rendelkezik telephellyel.

A NEO Property Services Zrt., mint leánycég az alábbi telephelyekkel rendelkezik:

- HU 4026 Debrecen, Bethlen utca 1.
- HU 6724 Szeged, Rókusi krt. 2-10.
- HU 6750 Algyő, Technológiai Ipartelep
- HU 5000 Szolnok, Ady Endre út 26.
- HU 8000 Székesfehérvár, Kaposi út 9.
- HU 2443 Százhalombatta, Olajmunkás utca 2.
- HU 9700 Szombathely, Hefele Menyhért utca 2.
- HU 7624 Pécs, Mátyás király utca 23.
- HU 3525 Miskolc, Régiposta utca 9.
- HU 3580 Tiszaújváros, TVK Ipartelep, "Régi Számítóközpont"
- HU 9023 Győr, Verseny utca 11.
- HU 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 6.

A többi leánycég nem rendelkezik telephellyel.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Az AKKO Invest Nyrt. 2022. évi éves egyedi és konszolidált IFRS jelentéséhez

Alulírott, mint cégjegyzésre és képviselőre jogosított személy, az AKKO Invest Nyrt. Igazgatótanácsának elnökeként kijelentem, hogy:

a különálló és konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek.

A konszolidált 2022. évi pénzügyi kimutatás a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva az AKKO Invest Nyrt. és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetői jelentés megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb bizonytalansági tényezőket és kockázatokat.

A Jelentés nem hallgat el olyan tény, amely az AKKO Invest helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az AKKO Invest-nek tudomása van azon tényről, hogy Tpt. 57. §. (1) bekezdésének megfelelően a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás (szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának) elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

A könyvvizsgáló az AKKO Invest Nyrt. üzleti és vezetőségi jelentés pénzügyi kimutatásokkal való összhangját vizsgálta.

Az AKKO Invest Nyrt. 2022. éves IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2023. április 4-től a Társaság székhelyén (1118 - Budapest, Dayka Gábor utca 5.) és honlapján (www.akkoinvest.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) valamint a Magyar Nemzeti Bank kötelező közzétételi portálján (www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2023. április 4.

Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke

Konzolidált pénzügyi kimutatások

AKKO INVEST

**Nyilvánosan Működő
Részvénytársaságról**

a 2022. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált átfogó eredménykimutatás a 2022. december 31-én végződő 365 napra

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2022.01.01. - 2022.12.31.	2021.01.01. - 2021.12.31.
Árbevétel	(5.1)	28 332	22 138
Közvetlen ráfordítások	(5.2)	(25 648)	(20 066)
Bruttó eredmény		2 684	2 072
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(5.3)	(869)	(769)
Egyéb ráfordítások, nettó	(5.4)	(200)	(172)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5.5)	(289)	(260)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény		-	7
Adózás előtti eredmény		1 326	878
Jövedelemadó ráfordítás	(5.6)	(323)	(300)
Nettó eredmény		1 003	578
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 003	578
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	-
Átváltási különbözet		(4)	(1)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		(4)	(1)
Teljes átfogó eredmény		999	577
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		999	584
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	-
Egy részvényre jutó eredmény forintban	(6.23)	30,95	17,69
Hígított egy részvényre jutó eredmény forintban	(6.23)	30,95	17,69
EBITDA		2 602	1 853

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált mérleg
2022. december 31. napjára

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2022.12.31.	2021.12.31. újrámegállapított
Befektetett eszközök		22 004	22 710
Vevőkapcsolatok értéke	(6.1)	11 721	12 303
Goodwill	(6.2)	5 645	5 645
Használati jogi eszközök	(6.3)	325	433
Immateriális eszközök (máshol ki nem emelt)	(6.4)	28	29
Befektetési célú ingatlanok	(6.5)	4 188	4 203
Ingatlanok	(6.6)	28	31
Gépek, felszerelések, berendezések	(6.7)	69	66
Forgóeszközök		12 606	10 265
Vevőkövetelések	(6.8)	8 659	7 611
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(6.9)	2 128	1 330
Zártolt pénzeszközök	(6.10)	485	485
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(6.11)	1 334	839
Eszközök összesen		34 611	32 975
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	Megjegyzések	2022.12.31.	2021.12.31. újrámegállapított
Saját tőke		6 902	5 903
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25Ft/db)	(6.12)	834	834
Árszió	(6.13)	5 480	5 480
Eredménytartalék		1 187	184
Saját részvények	(6.14)	(380)	(380)
Tulajdonosi tranzakciók	(6.15)	(207)	(207)
Halmozott átváltási különbözet	(6.16)	(12)	(8)
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		6 902	5 903
Hosszú lejáratú kötelezettségek		17 391	18 502
Hosszú lejáratú banki hitelek	(6.17)	10 585	11 301
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	(6.17)	298	272
Céltartalékok	(6.18)	331	291
Halasztott adó kötelezettségek	(6.19)	1 543	1 579
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség	(6.3)	105	229
Akvizíció halasztott vételára	(6.20)	4 529	4 830
Rövid lejáratú kötelezettségek		10 318	8 570
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	(6.17)	766	753
Szállítói tartozások	(6.21)	3 020	3 475
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(6.22)	6 252	4 074
Nyereségadó kötelezettségek	(6.23)	49	54
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	(6.3)	231	214
Saját tőke és kötelezettségek		34 611	32 975

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások 5-6. fejezeteire utalnak.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált cash flow-kimutatás
a 2022. december 31-én végződő 365 napra

Megnevezés	Megjegyzések	2022.12.31.	2021.12.31. újrámegállapított
Adózás előtti eredmény		1 326	878
Kamatráfordítás, nettó	(5.5)	347	275
<i>Pénzmozgással nem járó tételek</i>			-
Értékcsökkenés	(6.3-6.7)	988	714
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(5.5)	(44)	(5)
Várható hitelezési veszteség eredményhatása	(5.5)	-	(10)
Kamatbevétel	(5.5)	(11)	(1)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményhatása		-	(7)
Leányvállalat értékesítésének eredményhatása		-	176
Céltartalékok változása	(6.18)	40	(3)
<i>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</i>		973	864
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő követelések változása	(6.8)	(1 048)	(3 861)
Egyéb forgóeszközök és elhatárolások változása	(6.9)	(786)	200
Szállító kötelezettségek változása	(6.21)	(455)	1 922
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek és elhatárolások változása	(6.22)	2 177	(563)
Összes nettó forgótőke változás		(112)	(2 302)
Fizetett kamat		(329)	(261)
Fizetett nyereségadó		(364)	(303)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash- flow		1 840	(849)
Részesedések megszerzése fordított összeg, csökkentve az átvett pénzeszközök értékével		-	(10 939)
Tárgyi eszköz beszerzések	(6.3-6.7)	(65)	(4)
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele		-	16
Kapott kamat		11	1
Részesedések vételárának törlesztése	(6.20)	(301)	-
Adott kölcsön visszafizetése		-	1 664
Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow		(355)	(9 262)

A következő oldalon folytatódik.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

folytatás az előző oldalról

Megnevezés	Megjegyzések	2022.12.31.	2021.12.31.
Hitel visszafizetés	(6.17)	(741)	(471)
Hitel felvétel	(6.17)	-	12 000
Lízing kötelezettségek teljesítése	(6.3)	(247)	(159)
Adott óvadék	(6.10)	-	(485)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow		(988)	10 885
Pénzeszközök változása		497	773
Devizás pénzeszközök átértékelése	(5.5)	(2)	(5)
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		495	768
Pénzeszközök az év elején	(6.11)	839	71
Pénzeszközök az időszak végén	(6.11)	1 334	839

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált saját tőke változás kimutatás
a 2022. december 31-én végződő 365 napra

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszám	Eredménytartalék	Saját részvények	Tulajdonosi tranzakciók	Halmozott átváltási különbözet	Anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekeltség	Összesen
Megjegyzések	(6.12)	(6.13)		(6.14)	(6.15)	(6.16)			
2020.12.31.	834	5 480	(394)	(70)	(241)	(7)	5 602	-	5 602
Tárgyévi átfogó eredmény			585			(1)	584		584
Tárgyévi eredmény korrekciója (újramegállapítás)	-	-	(7)	-	-	-	(7)	-	(7)
Leányvállalat értékesítése	-	-	-	-	34	-	34	-	34
Saját részvény tranzakciók (vásárlás)				(310)	-	-	(310)		(310)
2021.12.31.	834	5 480	184	(380)	(207)	(8)	5 903	-	5 903
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	1 003	-	-	(4)	999	-	999
2022.12.31.	834	5 480	1 187	(380)	(207)	(12)	6 902	-	6 902

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

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

A pénzügyi kimutatások tartalma

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

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

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

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

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

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

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

2. A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák

A konszolidáció alapja

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

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

A nem kontrolláló érdekeltség

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

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

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

A konszolidáció szabályai

Az üzleti kombinációk kezelése

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

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

Az ellenértékbe bele kell számítani:

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

Megszerzett nettó eszközök meghatározása

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

Goodwill

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

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

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

Az értékelési időszak

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

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

3. A számviteli politikák lényeges elemei

A pénzügyi kimutatások prezentálása

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

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

A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések

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

A Csoport az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatását legutóbbi alkalommal a 2021-es üzleti évre készítette el, a 2020-as összehasonlító adatokkal.

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

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

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

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

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

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

- ipari ingatlanok hasznosítása
- lakóingatlanok hasznosítása
- Facility Management üzletág
- ITS üzletág
- Fit out üzletág

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Külföldi pénznem

A külföldi pénznem a gazdálkodó egység funkcionális pénznemétől eltérő pénznem.

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

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

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

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

E pénzügyi kimutatások monetáris és nem monetáris elemeket is tartalmaznak.

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

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

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák

Árbevételek

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

Működéshez kapcsolódó ráfordítások

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

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

Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Pénzügyi bevételek és ráfordítások

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

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

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

A pénzügyi eredményt az eredménykimutatásba nettósítva állítja be a Csoport.

Jövedelemadó ráfordítás

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

Egyéb átfogó eredmény

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

Egy részvényre jutó eredmény

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

EBITDA alkalmazás és annak fogalma

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

Az értelmezhetőség érdekében a számítás módját az alábbiakban rögzítjük:

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport az adózás előtti eredményt a következő tételekkel módosítja:

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

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

Befektetési célú ingatlanok

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

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

A bekerülési értéke az ingatlanok a következő elemekből áll össze:

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Gépek, felszerelések, berendezések

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

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

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

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

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

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

Eszközök jellemző hasznos élettartama:

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

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

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

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

Immateriális eszközök

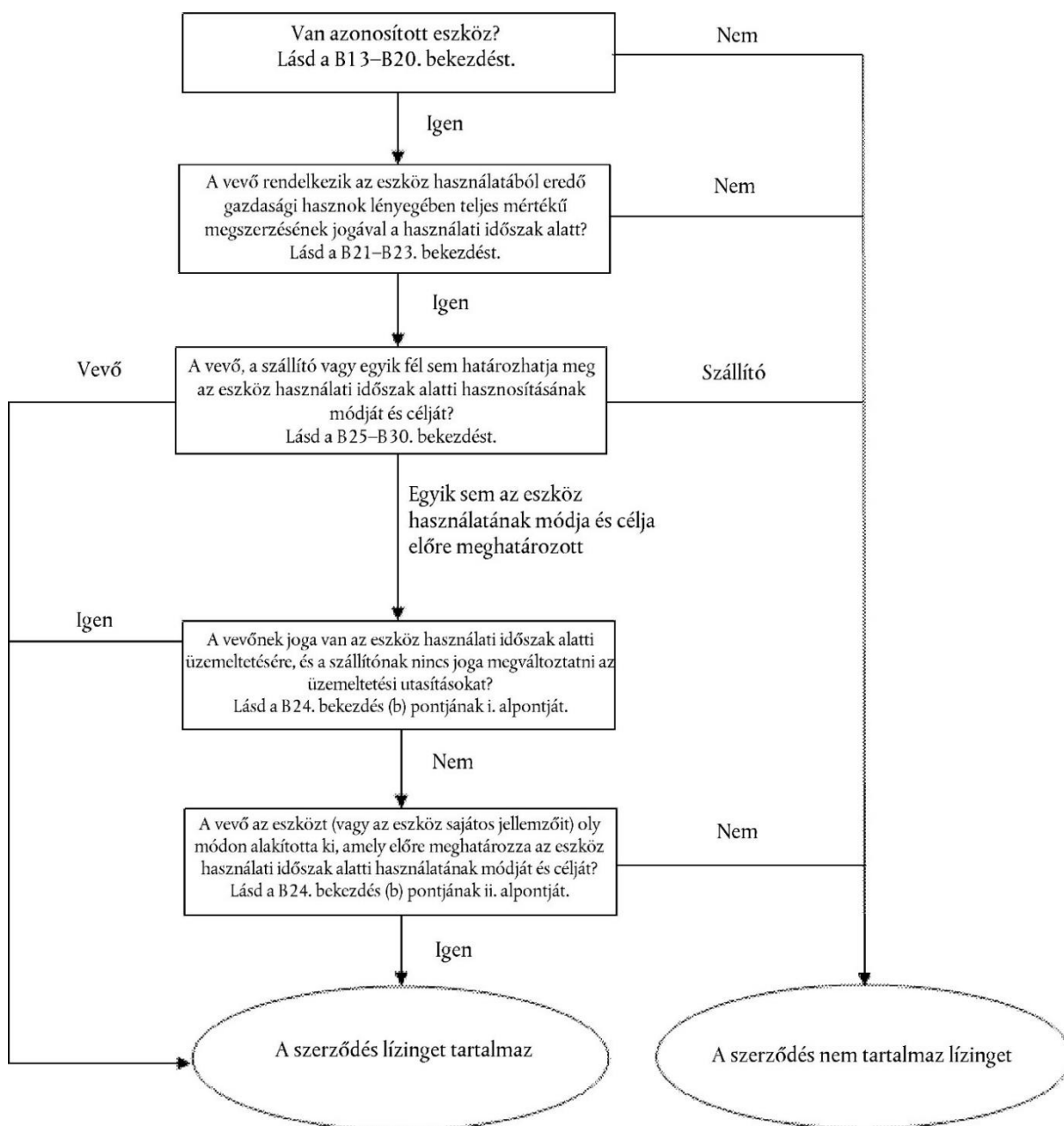
Az immateriális eszközöket a bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván a Csoport. A várható élettartam során értékcsökkenés került elszámolásra a lineáris leírási módszer szerint.

Lízingek

Lízing azonosítása

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

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



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megjelenítés a lízingbe vevőnél

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

Megjelenítési kivételek

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

Használatijog-eszköz értékelése

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

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

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

Megjelenítés a lízingbe adónál

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

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

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

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Értékesítési céllal tartott eszközök és megszűnő tevékenységek

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

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

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

Megszűnt tevékenységek:

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

2022. évben nem volt megszűnt tevékenysége a Csoportnak.

Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

Készletek

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

Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

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

Besorolás

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

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek (vagyis a belőlük származó cash flow kizárólag kamat és tőketörlesztés), illetve a tartásuk célja a szerződéses cash flow-k

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

beszedése (üzleti modell teszt) az amortizált bekerülési érték kategóriába kerülnek (AC kategória). Ez a kategória tartalmazza a vevő- és egyéb követeléseket és a pénzkészleteket.

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

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

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

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

Megjelenítés

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

Kivezetés

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

Értékelés

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

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

Valós értéken történő értékelés

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

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

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

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

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

Amortizált bekerülési érték mérése

A pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti kimutatásakor meghatározott értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve vagy csökkentve az eredeti érték és a lejáratkori érték közötti különbséget effektív kamatláb

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

módszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve a pénzügyi eszközök értékvesztése vagy behajthatatlansága miatti leírással.

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

Pénzügyi eszközök értékvesztése (várható értékvesztés)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- piaci adatok
- gazdasági környezet változása
- külső minősítési adatok
- összehasonlító adatok
- kockázatkezelők megállapításai

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

- haladék nyújtása adósnak
- fizetési hajlandóság

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

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazza a Csoport általában:

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

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

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

Vevőkövetelések

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

Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

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

Követelések értékvesztése

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

Amennyiben objektív bizonyíték van arra, hogy az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönökön és követeléseken értékvesztés miatti veszteség keletkezett, a veszteség összegét az eszköz könyv szerinti értéke, valamint a becsült jövőbeni cash flow-eknek (figyelembe nem véve a jövőbeni hitelezési veszteségeket, amelyek még nem merültek fel) a pénzügyi eszköz eredeti effektív

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

kamatlábával (azaz a bekerüléskor kiszámított effektív kamatlábbal) diszkontált jelenértéke közötti különbözetként kell meghatározni. Amennyiben nincs objektív bizonyíték valamely pénzügyi eszköz értékvesztésére, egy hasonló hitelkockázati jellemzőkkel rendelkező csoportban együttesen vizsgáljuk meg az értékvesztés szükségességét.

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

Zárolt pénzeszközök

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

Pénzeszközök és egyenértékeseik

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

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

Jegyzett tőke

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

Ázsió

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

Eredménytartalék

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

Osztalékok

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

Saját részvények

Ha a Csoport megvásárolja az Anyavállalat részvényeit, a kifizetett ellenérték és a járulékos költségek saját részvényként kerülnek kimutatásra, saját tőke csökkentő tételként, önálló soron negatív előjellel, amíg a részvények bevonásra vagy újra eladásra nem kerülnek. Amikor ezeket a részvényeket a későbbiekben a Csoport eladja, az a saját tőke értékét növeli úgy, hogy az ezen keletkező nyereség

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

vagy veszteség közvetlenül a saját tőkét érinti (nyereség esetén az ársíót növeli, veszteség esetén az eredménytartalékot csökkenti). A saját részvényekkel kapcsolatos tranzakciókat a tranzakció napján kell könyvelni.

Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

Jövedelemadó tartozás és követelés, halasztott adó tartozás és eszköz

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

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

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

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

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

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

A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

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

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

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

Számviteli becslések felülvizsgálatát indikálhatják:

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

5. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

5.1. Árbevétel

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Ingatlan üzemeltetés	28 232	22 010
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	99	123
Egyéb bevételek	1	5
Összesen	28 332	22 138

A Csoport fő tevékenysége 2022. évben az ingatlan üzemeltetés volt. Az ingatlanüzemeltetési tevékenység 2021.évi összege az évközi akvizíció miatt csak 10 havi adatot tartalmaz.

Az egyéb tételek között a továbbszámlázás árbevétele kerül bemutatásra.

5.2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások

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

A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Anyagköltségek	(180)	(79)
Bérleti díj	(125)	(88)
Egészségügyi szolgáltatás	(9)	(10)
Egyéb anyagfelhasználás	-	(58)
Különféle egyéb költségek	-	(4)
Különféle egyéb szolgáltatások	(5)	(201)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(1 574)	(1 148)
Értékcsökkenési leírás	(731)	(627)
Eszközkezelés	(7)	(2)
Fűtés, klíma berendezések	(273)	(172)
Hatósági díjak	(5)	(3)
Hulladékszállítás	(3)	(37)
Informatikai szolgáltatás	(57)	(41)
Karbantartási díjak	(2 798)	(2 123)
Kommunikációs díjak	(1)	-
Költöztetés	(7)	(12)

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

Lift, épületgépészet	(40)	(38)
Munkaerőkölcsönzés	(4)	-
Növénygondozás	(191)	-
Oktatási költségek	(14)	-
Parkolás, autópályahasználat	(17)	(9)
Reklám költségek	(4)	-
Szállítási díjak	(179)	(140)
Személyi jellegű ráfordítások	(3 844)	(3 092)
Takarítás	(2 205)	(1 789)
Tűzvédelem, munkavédelem	(138)	(114)
Utazási és szállásköltségek	(4)	(6)
Ügyvédi, jogi költségek	(5)	-
Üzemanyag felhasználás	(127)	(94)
Üzemeltetési költségek	(1 861)	(1 272)
Vagyonvédelem	(1 852)	(1 322)
Vállalkozási tevékenység költségei	(9 389)	(7 584)
Összesen	(25 648)	(20 066)

Az energiaköltségek a közvetlen költségek közel 6%-át teszik ki. A villamosenergia, valamint a földgáz árak emelkedése, az árak volatilitása a Csoportra is hatással voltak az elmúlt üzleti évben.

Az energiafelhasználás a NEO Property Services Zrt.-nél a legnagyobb. A 2021. évi adatokban a 2021.02.26-i akvizíciók miatt csak 10 havi adat szerepel, emiatt az energiaköltségek teljes 2021.évi összegét vettük figyelembe az összehasonlítás során.

2021. évről 2022.évre átlagosan 11%-kal emelkedtek a villamosenergia költségek, valamint 23%-kal a földgáz felhasználás költségei.

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

5.3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások

Az adminisztratív ráfordítások sor a vállalkozás irányítási és adminisztrációs tevékenységével összefüggő ráfordításait tartalmazza.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Adminisztratív ráfordítások:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Bérleti díjak	(4)	(25)
Biztosítási díj	(33)	(30)
Egészségügyi szolgáltatás	(0)	(1)
Egyéb anyag felhasználás	(1)	(2)
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	(3)	(17)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(2)	(1)
Értékcsökkenési leírás	(11)	(10)
Informatikai szolgáltatások	(45)	(33)
Karbantartási költség	-	(1)
Környezetvédelem	-	(2)
Nyomtatvány, irodaszer felhasználás	(1)	(1)
Oktatási költségek	(1)	(9)
Parkolás, autópályahasználat	(6)	(4)
Pénzügyi szolgáltatások díja	(53)	(29)
Postaköltség	(5)	(4)
Szaklap, szakkönyv	(1)	-
Szállítási díjak	(27)	(18)
Számviteli szolgáltatás és audit költsége	(63)	(40)
Személyi jellegű ráfordítások	(552)	(462)
Tanácsadási és elemzési díjak	(7)	-
Utazási és szállásköltségek	(2)	(1)
Ügyvédi, jogi költségek	(4)	(30)
Üzemanyag felhasználás	(8)	(8)
Vagyonvédelem költsége	(2)	(5)
Összesen	(832)	(733)

2022. évben közvetlen és adminisztrációs költség kategóriában mindösszesen 4 396 Mft bérköltség elszámolására került sor Csoport szinten.

Csoport szinten az átlagos állományi létszám 2022. évben az alábbiak szerint alakult:

Cégnév	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)
AKKO Invest Nyrt.	3
NEO Property Services Zrt.	557
Összesen	560

A táblázatban nem szereplő Csoporttagok átlagos létszáma 0 fő.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az értékesítési ráfordítások az értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat tartalmazzák.

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	(6)	(9)
Kommunikációs és marketing költségek	(31)	(27)
Összesen	(37)	(36)

5.4. Egyéb bevételek és ráfordítások

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Alapítványi befizetés, adományok	(8)	(8)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	(112)	-
Építményadó, telekadó	(16)	(14)
Társasági adó előző évi módosításai	-	(4)
Egyéb adó	(28)	(26)
Dolgozói térítések	6	5
Céltartalék képzés/felhasználás	(40)	(176)
Elengedett követelés, kötelezettség	5	(18)
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	(2)	(2)
Követelések értékvesztése és visszaírása	(5)	68
Különféle egyéb tételek	-	3
Összesen (előjelhelyes)	(200)	(172)

A bírság, kötbér, késedelmi kamat kötbérmegállapítás alapján előírt kötelezettség. A céltartalék képzés és felhasználás kötbér, kárigény miatti és a garanciális céltartalék, amelyek legnagyobb részben a Csoport az ingatlanüzemeltetés üzletágához kapcsolódnak.

5.5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Kapott kamatok banktól	11	-
Fizetendő kamatok	(347)	(275)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése	44	6
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(1)	7
Skontó	4	3
Egyéb pénzügyi ráfordítások	-	(1)
Összesen (előjelhelyes)	(289)	(260)

A pénzügyi ráfordítások növekedéséhez a felvett banki hitelek fizetett hitelkamatokai járultak a legnagyobb mértékben. Az Anyavállalat 2021. évben nem a teljes évre vonatkozóan fizetett hitelkamatot, a hitelt 2021. február végén folyósították számára. Az Elitur Invest Zrt. által korábbi anyavállalatától kapott hosszú lejáratra kapott kölcsön elszámolt kamata emelkedett 2021. évről 2022. évre. A kölcsön összegéből 2022. év folyamán nem történt törlesztés.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

5.6. Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Társasági adó	(206)	(188)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	36	22
Helyi iparűzési adó	(153)	(134)
Összesen (előjelhelyes)	(323)	(300)

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

A társasági adó mértéke az év során 9%. A 206 Mft társasági adóteher jelentős része: 201 Mft a NEO Property Services Zrt. könyveiben található.

Az iparűzési adó 2 %, azonban a kormány által elfogadott 639/2020 (XII.22.) Korm. rendelet, a COVID-19 járvány által okozott gazdasági nehézségek enyhítésére, lehetővé teszi a KKV-k számára 1 %-os helyi iparűzési adó fizetését 2021-ben. A kedvezményes adóteher fizetésére a Moon Facility Zrt., a 4 Stripe Zrt. és a VÁR-Logisztika Zrt. jogosult a Csoport tagjai közül.

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

A számviteli eredményből a következő módon vezethető le az adórátfordítás:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Adózási eredmény	1 326	885
Elméleti adó (9%-kal)	119	80
Adókorrekciók hatása társasági adóra*	87	220
Tényleges társasági adó	206	300
Helyi iparűzési adó	153	134
Halasztott adó	(36)	(22)
Eredménykimutatásban szereplő adó	323	300

*Az adóalap korrekciók közötti lényeges elemek:

- értékvesztés elszámolása miatti korrekció
- céltartalék képzés és feloldás hatása
- számviteli és adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenések közötti különbözet
- nem a vállalkozás érdekében felmerült költségekhez kapcsolódó korrekció
- elengedett, leírt követelésekkel kapcsolatos korrekció

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

6.1. Vevőkapcsolatok értéke

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

	Vevőlista
Bruttó érték	
Egyenleg 2021.12.31-én	12 794
Akvizíciókori csoportba kerülés	0
Vásárlás	0
Egyenleg 2022.12.31-én	12 794
0	
Értékcsökkenés	Vevőlista
Egyenleg 2021.12.31-én	(491)
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(582)
Egyenleg 2022.12.31-én	(1 073)
Nettó érték	Vevőlista
Egyenleg 2021.12.31-én	12 303
Egyenleg 2022.12.31-én	11 721

Az immateriális eszköz megtérülő értékét a Csoport utoljára 2022. december 31. napjára tesztelte. Ebben az időszakban nem azonosított olyan körülményt, amely értékvesztésre utalna.

6.2. Goodwill

A goodwill értéke nem változott 2022. év folyamán.

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Megnevezés	A PLUS INVEST Zrt.	Akvizíció 2021.02.26.(Elitur+NEO Property Services)
Vételár	279	24 711
Az akvizíciókor átvett nettó eszközök értéke	13	7 689
Az akvizíció során azonosított eszköz értéke	266	12 794
Halasztott adó hatás	-	(1 151)
Nettó eszközök összesen	13	19 332
Goodwill 2022.12.31.	266	5 379

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

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

A goodwill megtérülő értékét a Csoport 2022. december 31. napján tesztelte és nem azonosított olyan körülményt, amely értékvesztésre utalna.

6.3 Használati jogi eszközök (ROU)

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

A használati joghoz kötődő kötelezettségeket az IFRS 16 szabályai szerint lízingkötelezettségként tartja nyilván. Az eszközök a NEO Property Services Zrt. megvásárlásával kerültek a Csoportba.

A Használati jogi eszközök nettó értéke 2022.12.31-én a következő:

Bruttó érték	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2021.12.31-én	420	336	756
Árfolyamváltozás hatása	-	14	14
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	95	7	102
Lízingdíj módosítás téves kalkuláció miatt	4	-	4
Új szerződéskötés	19	-	19
Egyenleg 2022.12.31-n	538	357	895

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Értékcsökkenés	ROU személygépkocsi	ROU ingatlanbérlet	Összesen
Egyenleg 2021.12.31-én	(163)	(160)	(323)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(158)	(87)	(245)
Egyenleg 2022.12.31-én	(322)	(248)	(570)
Nettó érték 2022.12.31-én	216	109	325

Lízing kötelezettségek

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Éven belül esedékes lízingtartozás	143	88	231
Éven túl, öt éven belül esedékes lízingtartozás	80	25	105
Öt éven túl esedékes lízingtartozás	-	-	-
Összesen	223	113	336

A lízingdíjak állomány változását az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Nyitó lízingkötelezettség összesen	262	181	443
Árfolyamváltozás hatása	-	13	13
Évközi szerződéskötés	19	-	19
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	95	7	102
Lízingdíj módosítás téves kalkuláció miatt	6	-	6
Lízingdíj fizetése	(159)	(88)	(247)
Fennálló lízingkötelezettség év végén	223	113	336

A lízingdíj és a használati jogi eszköz összegeinek a 2021. évi számításakor a személygépkocsi állományából adminisztrációs hiba miatt három db rendszámhoz tartozó adat duplán került felvitelre. A hibát 2022. évben javítottuk.

6.4 Egyéb Immateriális eszközök

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

Bruttó érték	Immateriális javak
Egyenleg 2021.12.31-én	311
Akvizíciókori csoportba kerülés	0
Vásárlás	12
Egyenleg 2022.12.31-én	323
Értékcsökkenés	Immateriális javak
Egyenleg 2021.12.31-én	(282)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(13)
Egyenleg 2022.12.31-én	(295)
Nettó érték	Immateriális javak
Egyenleg 2021.12.31-én	29
Egyenleg 2022.12.31-én	28

6.5 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport ingatlanjaira vonatkozó adatok 2022. december 31-én a következők:

Bruttó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2021.12.31-én	2 394	2 083	4 477
Árfolyamváltozás hatása	-	76	76
Egyenleg 2022.12.31-én	2 394	2 159	4 553
Értékcsökkenés	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2021.12.31-én	(258)	(16)	(274)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(80)	(11)	(91)
Egyenleg 2022.12.31-én	(338)	(27)	(365)
Nettó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2021.12.31-én	2 136	2 067	4 203
Egyenleg 2022.12.31-én	2 056	2 132	4 188

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

A Csoport az alábbi ingatlanokkal rendelkezik:

Ingatlan tulajdonosa	Ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Telek nagysága (m ²)	Felépítmény nagysága(m ²)	Hasznosítás állapota
AKKO Invest Nyrt.	1133 Budapest, Kárpát utca 50. fszt.	lakóingatlan	-	121	Bérbeadásra vár
MOON Facility Zrt.	5000 Szolnok, Kombájn utca	ipari ingatlan	48 627	3 330	Bérbe adva
Vár-Logisztika Zrt.	8800 Nagykanizsa, Vár utca 12.	ipari ingatlan	8 223	2 064	Bérbe adva
ALQ SAS	18 Avenue, Louis Gallet, Juan-Les-Pins, Antibes, Franciaország	lakóingatlan	-	1 185	Felújítás alatt
4Stripe Zrt.	2040 Budaörs, Kinizsi 4-6.	ipari ingatlan	3 932	3 904	Bérbe adva

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A PLUS INVEST Zrt.	1121 Budapest, Eötvös út 31.	lakóingatlan	2 269	438	Felújítás alatt
--------------------	------------------------------	--------------	-------	-----	-----------------

Az ingatlanok nettó értékét 2022.12.31-én az alábbi táblázat szemlélteti:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
Kárpát utcai iroda	99	-	(14)	85
Szolnoki ipari ingatlan	587	-	(81)	506
Nagykanizsai ipari ingatlan	419	-	(124)	295
Cyrano Hotel, Franciaország	1 872	-	-	1 872
Budaörsi ipai ingatlan	1 388	-	(133)	1 255
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188	-	(13)	175
Összesen	4 553	-	(365)	4 188

Előző évben az ingatlanok nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
Kárpát utcai iroda	99	-	(6)	93
Szolnoki ipari ingatlan	587	-	(60)	527
Nagykanizsai ipari ingatlan	419	-	(104)	315
Cyrano Hotel, Franciaország	1 796	-	-	1 796
Budaörsi ipai ingatlan	1 388	-	(94)	1 294
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188	-	(10)	178
A befektetési célú ingatlanok valós értékének becslése 2022. december 31-én:	4 477	-	(274)	4 203

Értékváltozást a halmozott értékcsökkenési leírás, valamint a Cyrano Hotel EUR-ban kimutatott értékének forintra átváltása okozott.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az ingatlanok valós értékére tett becslés a fordulónapon:

Megnevezés	Valós érték becslése 2022. 12. 31.
Kárpát utcai lakás	107
Szolnoki ipari ingatlan	639
Nagykanizsai ipari ingatlan	608
Cyrano Hotel, Franciaország	1 646
Budaörsi ipari ingatlan	1 429
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	195
Összesen	4 624

Az eszközök hasznosítása – részben – operatív lízing útján történik.

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

6.6 Ingatlanok

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

Bruttó érték	Ingatlanok
Egyenleg 2021.12.31-én	76
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Vásárlás/ráaktiválás	1
Csökkenés	
Egyenleg 2022.12.31-én	77
Értékcsökkenés	Ingatlanok
Egyenleg 2021.12.31-én	(45)
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(4)
Egyenleg 2022.12.31-én	(49)
Nettó érték	Ingatlanok
Egyenleg 2021.12.31-én	31
Egyenleg 2022.12.31-én	28

6.7 Gépek, felszerelések, berendezések

A gépek, felszerelések, berendezések adatai 2022.12.31-re vonatkozóan az alábbiak:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Bruttó érték	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2021.12.31-én	569
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Vásárlás	56
Csökkenés	(1)
Egyenleg 2022.12.31-én	624
Értékcsökkenés	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2021.12.31-én	(503)
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(53)
Egyenleg 2022.12.31-én	(555)
Nettó érték	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2021.12.31-én	66
Egyenleg 2022.12.31-én	69

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

6.8 Vevőkövetelések

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

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Vevőkövetelések	8 670	7 621
Várható hitelezési veszteség	(11)	(10)
Összesen	8 659	7 611

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.9 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	74	61
Adott előlegek	869	354
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	1 067	848
Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	59	23
Adott óvadék	8	8
Adott kaució	1	2
Teljesítési és garanciális biztosítékok	50	34
Összesen	2 128	1 330

Egyéb nem nyereségadó követelések közé 2021. évben az áfa adónemből származó követelést sorolta a Csoport. Az előlegek a szállítóknak és a munkavállalóknak későbbi elszámolásra adott előlegekből állnak. A szállítóknak 865 MFt adott előleget tart nyilván a Csoport.

A bevétel elhatárolások között a 2022. évre járó, de még ki nem számlázott árbevételek összege szerepel, amely főként az ingatlanüzemeltetési üzletágból fakad. Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása soron jeleníti meg a Csoport a 2022. évben keletkezett olyan eredményt terhelő költségeket, ráfordításokat, melyek részben a mérlegfordulónapot követő évet terhelik. Az óvadékok, kauciók, biztosítékok a komplex ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódnak.

6.10 Zárolt pénzeszközök

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

Tavaly ezt az összeget a Csoport a pénzeszközök között prezentálta, azonban ezt az összeget – természetére tekintettel – újra kellett prezentálni.

6.11 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek tartalma a következő:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Bankszámlák*	1 330	836
Pénztár	4	3
Összesen	1 334	839

*Újraprezentálva!

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

6.12 Jegyzett tőke

A jegyzett tőke az anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét tartalmazza.

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

A jegyzett tőke 2022.12.31-én 833 880 000 Ft volt.

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	834	834
Változás év közben	-	-
Összesen	834	834

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2022.12.31. (db) Névérték: 25 Ft/db	2021.12.31. (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
Összesen	33 355 200	33 355 200

A Csoport nem vonja le a saját részvényeinek névértékét a mérlegben a jegyzett tőke értékéből.

A saját részvényeket ez a pozíció tartalmazza:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Részvények névértéke összesen	834	834
Ebből saját részvény (névértéken)	23	23
Forgalomban lévő törzsrészvények névértéke	811	811

6.13 Ázsió

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Nyitó érték	5 480	5 480
Saját részvény értékesítésén elért árfolyam nyereség	-	-
Összesen	5 480	5 480

6.14 Saját részvények

A saját részvények darabszáma és értéke a következők szerint alakul.

Megnevezés	2022.12.31. (db)	2021.12.31. (db)
Nyitó érték	937	190
Részesedés értékesítés ellenértékeként elfogadott saját részvény	-	747
Tárgyi eszköz ellenértékeként elfogadott saját részvény	-	-
Részvények alakulása (db)	937	937

ebből leányvállalat által birtokolt részvények: - -

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Nyitó érték	(380)	(70)
Részesedés értékesítés ellenértékeként elfogadott saját részvény	-	(310)
Tárgyi eszköz ellenértékeként elfogadott saját részvény	-	-
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken (előjelhelyesen)	(380)	(380)

A táblázatban szereplő előjelek a saját tőke szempontjából értendőek.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.15 Tulajdonosi tranzakciók

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

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Nyitó érték	(207)	(241)
Az Aquaphor Zrt - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésén keletkezett különbség kivezetése értékesítéskor - 2021.05.19.	-	34
Összesen	(207)	(207)

6.16 Halmazott átváltási különbség

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

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Eszközök záró árfolyamon	1 010	931
Kötelezettségek záró árfolyamon	1 081	980
Saját tőke historikus árfolyamon	(59)	(41)
Különbség	(12)	(8)

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

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

Az alábbi hitel kötelezettséggel rendelkezik a Csoport:

Adós	Lejárat	Kamat	2022.12.31	1 éven	5 éven	5 éven
				belül	belül	túl
				esedékes	esedékes	esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31.	2,5%	10 848	699	2 974	7 175
VÁR-Logisztika Zrt.	2024.11.04.	2,5%	41	18	23	-
4 Stripe Zrt.	2032.02.29.	1,9%	462	49	140	273
Összesen			11 351	766	3 137	7 448

A Vár-Logisztika Zrt. 2018.07.03-án kötött beruházási hitelszerződést az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet „f.a.” -val. A hitelszerződést a Takarékbank Zrt. vette át, így a törlesztés is a jogutód pénzügyi intézet részére történő teljesítéssel történik.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Magyarország kormánya a 2020.03.18-án hozott 47/2020. számú - a koronavírus világméretű járvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló rendeletében - a hitel- és kölcsönszerződésből eredő tőke- kamat, illetve díjfizetési kötelezettségek fizetési moratóriumáról döntött. Ennek értelmében, mindkét hitel törlesztése szünetelt 2021. október 31-ig, amikor is az 536/2021.(IX.15.) Kormány rendelet értelmében vissza kellett térni a törlesztési részletek és kamatok fizetéséhez.

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

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

A hitel állományának változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek
Nyitó	11 301	753
Hitelfelvétel az év folyamán AKKO	-	-
Tőketörlesztés	-	(741)
Kamat fizetés 2022. év	(300)	(7)
Átsorolás lejárat miatt	(761)	761
Kötelezettség módosítása	10	-
Év végi átértékelés	35	-
Záró	10 585	- 766

A kötelezettség 10 MFt összegű módosítása a fizetési moratórium ideje alatt szüneteltetett kamatfizetéshez kapcsolódik. A meg nem fizetett kamatot a hátralévő futamidő alatt időarányosan az eredeti törlesztési díjon felül fizeti meg a Csoport.

A banki hitelek mellett a társaság egyéb vállalkozótól kapott kölcsönrel is rendelkezik. Az Elitur Invest Zrt. korábbi anyavállalatától, a WING Zrt-től hosszú lejáratú kölcsönt kapott a 2019-es év folyamán. A kölcsön lejáratára 2024.12.31., a kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat 2 % -kal növelt értéke.

A kölcsön összege az üzleti év során felhalmozódott kamat összegével növekedett 2021.12.31-hez képest.

6.18 Céltartalékok

A céltartalékok az újonnan Csoportba kerülő leányvállalat, a NEO Property Services Zrt. könyveiben található. Az alábbi táblázatban mutatjuk be a jogcímeiket és változásokat a 2022.12.31-es állapothoz képest.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	204	213
Garanciális kötelezettségek	113	75
Végkielégítés	14	2
Peres ügyek	-	1
Összesen	331	291

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

A céltartalékok állománya az év során az alábbiak szerint változott:

Megnevezés	2021.12.31.	Képzés	Felhasználás	2022.12.31
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	213	125	(134)	204
Garanciális kötelezettségek	75	56	(18)	113
Végkielégítés	2	14	(2)	14
Peres ügyek	1	0	(1)	0
Összesen	291	195	(155)	331

A Neo Property Zrt. egyik alvállalkozójával kapcsolatosan eljárás indult, amely kapcsán az alvállalkozó számára járó díjat a NAV lefoglalta. A Zrt. és a Csoport értékelése alapján ezen ügyből kifolyólag nem kell céltartalékot képezni.

6.19 Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Halasztott adó eszközök	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	1 543	1 579
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	1 543	1 579

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A halasztott adó levezetése a következő:

2022. december 31.	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Immateriális eszközök	28	28	-
Vevőkapcsolatok értéke	11 721	-	11 721
Befektetési célú ingatlanok	4 188	2 149	2 039
Ingatlanok	28	28	-
Gépek, felszerelések, berendezések	69	69	-
Goodwill	5 645	5 645	-
Vevőkövetelések	8 659	8 670	(11)
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	2 128	2 128	-
Pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	1 334	1 334	-
Hosszú lejáratú banki hitelek	10 585	10 585	-
Rövid lejáratú hitelek	766	766	-
Céltartalék képzés	331	-	331
Szállítói tartozások	3 020	3 020	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	6 251	6 251	-
Nyereségadó kötelezettségek	49	49	-
Fejlesztési tartalék	-	(3 061)	3 061
	54 803	37 662	17 141
Levonható különbözet összesen			-
Adóköteles különbözet összesen			17 152
Halasztott adó követelés összesen			-
Halasztott adó kötelezettség összesen			1 543

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

Összehasonlító adatok a halasztott adó levezetéséhez:

2021. december 31.	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Immateriális eszközök	29	29	-
Vevőkapcsolatok értéke	12 303	-	12 303
Befektetési célú ingatlanok	4 203	2 136	2 067
Ingatlanok	31	31	-
Gépek, felszerelések, berendezések	65	65	-
Goodwill	5 645	5 645	-
Vevőkövetelések	7 611	7 679	(68)
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	1 330	1 330	-
Pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	839	839	-
Hosszú lejáratú banki hitelek	11 301	11 301	-
Rövid lejáratú hitelek	753	753	-
Céltartalék képzés	176	-	176
Szállítói tartozások	3 475	3 475	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	8 904	8 904	-

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Nyereségadó kötelezettségek	54	54	-
Fejlesztési tartalék	-	(3 061)	3 061
	56 712	39 173	17 539
Levonható különbözet összesen			-
Adóköteles különbözet összesen			17 539
Halasztott adó követelés összesen			
Halasztott adó kötelezettség összesen			1 579

6.20 Akvizíció halasztott vételára

A 2021-ben végbement akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, emiatt 4 830 MFt hosszú lejáratú kötelezettsége áll fenn a Csoportnak az Eladóval szemben. A vételár nem diszkontált értéken került megjelenítésre.

A kötelezettségből 301 MFt az üzleti év folyamán törlesztésre került.

Megnevezés	2022. december 31.
Nyitó egyenleg	4 830
Törlesztés	(301)
Összesen	4 529

6.21 Szállítói tartozások

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

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Szállítókkal szembeni tartozások	3 020	3 475
Összesen	3 020	3 475

A Csoport legnagyobb szállítói egyenlegei az üzleti év végével:

Partner neve	Egyenleg 2022.12.31-én
Wini Security Kft	280
BAU-GÉP 2000 KFT.	211
ALTEO Energiakereskedő Zrt.	174
OMS 24 Zrt.	129
Terno Buda Kft.	104
IL-GENERÁL '86 Építőipari Kft.	101
Közműép-Szolnok Kft.	97
GEOTECH Kft.	89
Összesen	1 185

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.22 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Adóegyenlegek	1 219	632
Bérrel kapcsolatos tételek	464	433
Bírság, önellenőrzési, késedelmi pótlék	31	-
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 192	2 307
Bevételek passzív időbeli elhatárolások	37	38
Vevőtől kapott előleg	293	623
Kapott kaució	12	17
Kapott óvadék	2	-
Egyéb tételek	2	24
Összesen	6 252	4 074

Az adóegyenlegeken belül az áfafizetési kötelezettség összege közel duplájára emelkedett az előző évhez képest.

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

A kapott óvadékok Csoporton belüli megoszlása a következő:

Megnevezés	2022.12.31
4 Stripe Zrt.	10
VÁR-Logisztika	2
Összesen	12

6.23 Nyereségadó kötelezettség

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

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Társasági adó adónemből származó kötelezettség	49	46
Iparűzési adó adónemből származó kötelezettség	-	8
Összesen	49	54

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

6.24 Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA

Tulajdonosi részarányok 2022. december 31-én részvénytípusok szerint:

Megnevezés	Részvények száma 2022.12.31.	Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény 2022.12.31. (forintban)
Törzsrészvény	33 355 200	1 003 393 323
Összesen	33 355 200	1 003 393 323

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
A Csoport részvényeseire jutó nettó eredmény	1 003	578
Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény fix osztalék levonása után	1 003	578
Törzsrészvényekre jutó éves eredmény	1 003	578
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	32 418 212	32 702 681
Egy részvényre jutó nettó eredmény (HUF-ban)	30,95	17,69
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	1 003	585
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	32 418 212	32 702 681
Hígított egy részvényre jutó nettó eredmény (HUF-ban)	30,95	17,69

EBITDA

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

	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény	1 326	885
Értékcsökkenési leírás	988	715
Pénzügyi bevételek és ráfordítások eliminálása	289	253
EBITDA	2 602	1 853

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

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

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

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

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

A Csoport az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Vevőkövetelések	8 659	7 611
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	2 128	1 330
Zárolt pénzeszközök	485	485
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 334	839
Összesen	12 606	10 265
Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Banki hitelek	11 351	12 054
Szállítói tartozások	3 020	3 475
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6 252	4 074
Lízing kötelezettségek	336	443
Akvizíció halasztott vételára	4 529	4 830
Összesen	25 488	24 876

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Megnevezés	2022.12.31.			2021.12.31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
Pénzügyi eszközök						
Vevőkövetelések	-	-	8 659	-	-	7 611
Követelések egyéb vállalkozással szemben						-
Követelések és időbeli elhatárolások	-	-	2 128	-	-	1 330
Zártolt pénzeszközök	485			485		
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 334	-	-	839	-	-
Összesen (eszközök)	1 819	-	10 787	1 324	-	8 941
Pénzügyi kötelezettségek						
Banki hitelek, lízingek	-	-	11 351	-	-	12 054
Szállítói tartozások	-	-	3 020	-	-	3 475
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	-	-	6 252	-	-	4 074
Lízing kötelezettségek			336			443
Akvizíció halasztott vételára			4 529			4 830
Összesen (kötelezettségek)	-	-	25 488	-	-	24 876

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

7. Egyéb közzétételek a konszolidált beszámolóhoz

7.1 Előző időszaki hibák javításai, újramegállapítás

A 2021.12.31-i eredménykimutatásban a 4 Stripe Zrt., mint leányvállalat által elszámolt hitelkamat egy része nem került konszolidálásra. A hiba összege 7 M Ft és az eredmény alábbi sorait érintette:

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	2021.12.31. auditált	Hibajavítás	2021.12.31. újra megállapított
Árbevétel	22 138		22 138
Közvetlen ráfordítások	(20 066)		(20 066)
Bruttó eredmény	2 072		2 072
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(769)		(769)
Egyéb ráfordítások, nettó	(172)		(172)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(253)	(7)	(260)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	7		7
Adózás előtti eredmény	885	(7)	878
Jövedelemadó ráfordítás	(300)		(300)
Nettó eredmény	585	(7)	578
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	585		578
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész	-		-
Átváltási különbözet	(1)		(1)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)	(1)	-	(1)
			-
Teljes átfogó eredmény	584	(7)	577

A hiba a mérlegen belül az eredménytartalékot, valamint az hosszú lejáratú banki hitelek sort érintette.

A fentiek mellett a Csoport újraprezentálta az óvadékként zárolt, Anyavállalat tulajdonában lévő összeget. Az összeget a pénzeszközökről vezette át.

ESZKÖZÖK	2021.12.31. auditált	Hibajavítás	2021.12.31. újra megállapított
Forgóeszközök	10 265	-	10 265
Vevőkövetelések	7611		7 611
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-		0
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	1330		1 330
Zárolt pénzeszközök	-	485	485
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1324	- 485	839
Eszközök összesen	32 975	-	32 975

7.2 Működési szegmensek

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

A Csoport következő működési szegmenseket azonosította 2021. 12.31-én:

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

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

A Facility Management ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységeket tartalmaz.

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

A FIT out üzletágon belül irodaházakhoz, különböző létesítményekhez kapcsolódó építések, felújítások tervezését és teljes körű kivitelezését végzi.

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2022.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	98	1	-	99
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	1	-	1
Ingatlan üzemeltetés	25	-	16 996	17 021
Szegmens árbevétel	123	2	16 996	17 121
Közvetlen ráfordítások	(126)	(4)	(14 962)	(15 092)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(4)	(68)	(497)	(569)
Egyéb ráfordítások, nettó	(10)	(7)	(118)	(135)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(56)	(203)	-	(259)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	-	-
Adózás előtti szegmens eredmény	(73)	(280)	1 419	1 066

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	99
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	-	-	1
Ingatlan üzemeltetés	9 625	1 400	186	28 232
Szegmens árbevétel	9 625	1 400	186	28 332
Közvetlen ráfordítások	(8 457)	(1 414)	(685)	(25 648)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(282)	(41)	23	(869)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Egyéb ráfordítások, nettó	(65)	-	-	(200)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	-	-	(30)	(289)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	-	-
Adózás előtti szegmens eredmény	821	(55)	(506)	1 326

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2022.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	123	2	16 996	17 121
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	123	2	16 996	17 121
				-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(73)	(280)	1 419	1 067

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	9 625	1 400	186	28 332
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	9 625	1 400	186	28 332
				-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	821	(55)	(506)	1 326

Árbevételek levezetése	2022.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	28 146
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	186
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	1 832
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(506)
	1 326

Állami finanszírozású vevőkhöz kapcsolódó adatok	2022.12.31	2021.12.31
Bevétel	6	4
Közvetlen anyagjellegű költség	(5)	(3)
Eredmény	1	1

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Csoport összehasonlító adatai 2021.12.31-re:

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2021.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	116	6	-	122
Parkoló bérbeadás bevétele	1	-	-	1
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	1	-	1
Ingatlan üzemeltetés	-	-	12 496	12 496
Ingatlan értékesítéséből származó bevétel	-	-	-	-
Szegmens árbevétel	117	7	12 496	12 620
Közvetlen ráfordítások	(113)	(10)	(11 046)	(11 169)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(4)	(103)	(380)	(487)
Egyéb ráfordítások, nettó	(9)	(3)	(47)	(59)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(6)	(239)	-	(245)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	-	-
Adózás előtti szegmens eredmény	(15)	(348)	1 023	660

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	122
Parkoló bérbeadás bevétele	-	-	-	1
Továbbszámlázott költségek bevétele	5	-	-	5
Ingatlan üzemeltetés	6 004	2 076	1 432	22 010
Ingatlan értékesítéséből származó bevétel	-	-	-	-
Szegmens árbevétel	6 009	2 076	1 432	22 138
Közvetlen ráfordítások	(5 117)	(2 011)	(1 768)	(20 066)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(183)	(63)	(35)	(769)
Egyéb ráfordítások, nettó	(28)	-	(86)	(172)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	-	-	(16)	(260)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	7	7
Adózás előtti szegmens eredmény	681	2	(466)	878

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Facility Management üzletág	Rész összesen
Árbevétel külső felektől	117	6	12 496	12 620
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	117	6	12 496	12 620
Szegmens eredmény (adózás előtt)	(15)	(348)	1 023	660

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	ITS üzletág	Fit out üzletág	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	6 009	2 076	1 432	22 138
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	6 009	2 076	1 432	22 138
				-
Szegmens eredmény (adózás előtt)	681	2	(466)	878

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2021.12.31-én a következő:

Árbevételek levezetése	2021.12.31.
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	20 706
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	1 432
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	1 343
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(466)
	878

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

7.3 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

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

Megnevezés	Igazgatótanács	Audit Bizottság	Összesen
Bérek	4	-	4
Juttatások	2	-	2
Összesen	6	-	6

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj kerültek elszámolásra.

7.4 Leányvállalatok által fizetett osztalék

A NEO Property Services Zrt. a 2022-es év folyamán 1 511 M Ft osztalékot fizetett tulajdonosainak, ebből 385 M Ft-ot az AKKO Invest Nyrt-nek és 1 126 M Ft-ot az Elitur Invest Zrt-nek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokban ezek az osztalékok kiszűrésre kerültek.

7.5 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

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

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

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

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

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

Piaci kockázat

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

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

A Csoport aktuális kockázatának a kamatkockázatot azonosította.

Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre:

Megnevezés	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	1 326	1 213	759	191
Kamatráfordítás	347	461	915	1 482
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	11 351	11 351	11 351	11 351
Banki hitelek	11 351	11 351	11 351	11 351
Átlagos kamat	3,06%	4,06%	8,06%	13,06%
Kamatváltozás		32,71%	163,56%	327,12%
Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre		-8,56%	-42,80%	-85,59%

A fentiek alapján:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása – 8,56 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása – 42,8 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása – 85,59 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Kamatbevétel változásának hatása az eredményre:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	1 326	1 361	1 428	1 562
Kamatbevétel	11	24	91	224
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	1 334	1 334	1 334	1 334
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 334	1 334	1 334	1 334
Átlagos kamat	0,825%	1,825%	6,825%	16,825%
Kamatváltozás		121,27%	727,64%	1940,36%
Eredmény változás		2,66%	7,69%	17,75%
Elasticitás		2,20%	1,06%	0,91%

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 2,66 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 7,69 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 17,75 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Hitelezési kockázat

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

A hitelezési kockázatelemzés a következő pozíciókat mutatja:

	2022.12.31.	2021.12.31.
Le nem járt vevőkövetelések	8 345	6 914
<30 nap	283	616
31-60 nap	17	71
61-90 nap	3	1
91 <	10	9
Összesen	8 659	7 611

Csökken a 30 napon túli kintlévőségek állománya a 2021. évhez képest.

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

Likviditási kockázat

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2022 december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 334	-	-	-	1 334
Zárolt pénzeszközök	-	-	-	485	485
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	2 128	-	-	2 128
Vevőkövetelések	-	8 659	-	-	8 659
Nyereségadó követelés	-	-	-	-	-
Immateriális eszközök	-	-	-	11 749	11 749
Goodwill	-	-	-	5 645	5 645
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	4 188	4 188
Ingatlanok	-	-	-	28	28
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	-	69	69
Használati jogi eszközök	-	-	-	325	325
Pénzügyi követelések	1 334	10 787	-	22 490	34 611
2022 december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	6 301	-	-	6 300
Szállítói tartozások	-	3 020	-	-	3 020
Halasztott adó	-	1 543	-	-	1 543
Céltartalékok	-	331	-	-	331
Banki hitelek	-	766	3 137	7 448	11 351
Hosszú lejáratú kölcsön	-	-	298	-	298
Lízing kötelezettségek	-	231	105	-	336
Akvizíció halasztott vételára	-	-	4 529	-	4 529
Saját tőke	-	-	-	6 902	6 902
Pénzügyi kötelezettségek	-	12 192	8 069	14 350	34 611
Halmazott pozíció	1 334	(1 405)	(8 069)	8 140	(0)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2021 december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	839	-	-	-	839
Zártolt pénzeszközök	-	-	-	485	485
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-	-	-	0
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	1 330	-	-	1 330
Vevőkövetelések	-	7 611	-	-	7 611
Nyereségadó követelés	-	-	-	-	0
Immateriális eszközök	-	-	-	12 332	12 332
Goodwill	-	-	-	5 645	5 645
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	4 203	4 203
Ingatlanok	-	-	-	31	31
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	-	66	66
Használati jogi eszközök	-	-	-	433	433
Pénzügyi követelések	839	8 941	0	22 195	32 975
2021 december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	4 128	-	-	4 128
Szállítói tartozások	-	3 475	-	-	3 475
Halasztott adó	-	1 579	-	-	1 579
Céltartalékok	-	291	-	-	291
Banki hitelek	-	753	3107	8 194	12 054
Hosszú lejáratú kölcsön	-	-	272	-	272
Lízing kötelezettségek	-	214	229	-	443
Akvízió halasztott vételára	-	-	4830	-	4 830
Saját tőke	-	-	-	5 903	5 903
Pénzügyi kötelezettségek	0	10 440	8 438	14 097	32 975
Halmazott pozíció	839	(1 499)	(8 438)	9 098	-

COVID-19 vírus terjedésével kapcsolatos kockázatok

A koronavírus-járvány terjedésének megelőzésére számos korlátozó intézkedés került bevezetésre Magyarországon is az elmúlt üzleti évek folyamán, mely korlátozások az ingatlanbérleti jogviszonyokat is érintették. 2022. évben a korlátozások nagy része kivezetésre került.

A Csoport szempontjából ebben az időszakban jelentős hatás már nem volt. A Csoport a járvány hatásait folyamatosan vizsgálja. Ennek során kiemelt szerep jut a munkaerőellátottság, szállítói lánc és a piaci fizetőképesség hatásainak vizsgálatára. Jelenleg sem vár jelentősebb hatást a Csoport, azonban az esetleges megbetegedések negatív hatással lehetnek a Csoport munkafolyamataira.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos közzétételek

2022. február végén kezdődött orosz-ukrán háborúnak a Csoport üzletmenetére gyakorolt hatását a menedzsment megvizsgálta és nem azonosított olyan ténytet, amely a Csoport pénzügyi helyzetére vonatkozóan jelentős befolyással bírna.

7.6 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

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

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

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

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

7.7 Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék

A Csoport nem azonosított olyan mérlegfordulónap utáni eseményeket, amelyek az IAS 10 szerint módosító hatással lennének a kimutatások számszaki részére. Az anyavállalat igazgatótanácsa a 2022. üzleti év beszámolójának elfogadásával egyidejűleg osztalék fizetését nem javasolja.

7.8 Nyilatkozatok

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

7.9 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az AKKO Invest Nyrt. 2023. április 4-i Igazgatótanácsai és Audit Bizottsági döntésével közzétételre engedélyezte a Csoport 2022. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2023. április 4.

AKKO Invest Nyrt. képviseletében:

.....
Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke

.....
Horváth Imre Attila
igazgatótanács elnök-helyettes

Különálló pénzügyi kimutatások

AKKO INVEST

Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról

a 2022. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Különálló átfogó eredménykimutatás a 2022. december 31-én végződő 365 napra

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Kiegészítő megjegyzések	2022.01.01. - 2022.12.31.	2021.01.01. - 2021.12.31.
Árbevétel	(3.1)	-	5
Közvetlen ráfordítások	(3.2)	-	(4)
Bruttó eredmény		-	1
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3.3)	(50)	(90)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(3.4)	64	118
Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény		-	15
Adózás előtti eredmény		14	44
Jövedelemadó ráfordítás	(3.5)	(1)	(8)
Nettó eredmény		13	36
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		-	-
Teljes átfogó eredmény		13	36

Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A zárójeles hivatkozások a különálló pénzügyi kimutatások 3. fejezetére utalnak.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Különálló mérleg
2022. december 31. napjára

ESZKÖZÖK	Kiegészítő megjegyzések	2022.12.31.	2021.12.31. újramegállapított
Befektetett eszközök		20 989	20 997
Befektetési célú ingatlanok	(4.1)	85	93
Tartós befektetések leányvállalatban	(4.2)	20 904	20 904
Forgóeszközök		2 255	2 115
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(4.3)	34	32
Követelések leányvállalattal szemben	(4.4)	1 732	1 595
Zárolt pénzeszközök	(4.5)	485	485
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(4.6)	4	3
Eszközök összesen		23 244	23 112

SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK		2022.12.31.	2021.12.31.
Saját tőke		5 606	5 593
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25 Ft/db)	(4.7)	834	834
Árszió	(4.8)	5 480	5 480
Eredménytartalék	(4.9)	(328)	(341)
Saját részvények	(4.10)	(380)	(380)
Hosszú lejáratú kötelezettségek		14 954	15 952
Hosszú lejáratú banki hitelek	(4.11)	10 149	10 847
Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók	(4.12)	276	275
Akvizíció halasztott vételára	(4.13)	4 529	4 830
Rövid lejáratú kötelezettségek		2 684	1 567
Rövid lejáratú hitelek	(4.11)	699	682
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(4.14)	1	13
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	(4.13)	1 983	871
Nyereségadó kötelezettségek	(4.15)	1	1
Saját tőke és kötelezettségek		23 244	23 112

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
A zárójeles hivatkozások a különálló pénzügyi kimutatások 4. fejezetére utalnak.*

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Különálló cash flow-kimutatás
a 2022. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Megjegyzések	2022.01.01. - 2022.12.31.	2021.01.01. - 2021.12.31. újramegállapított
Adózás előtti eredmény		14	44
Kamatráfordítás, nettó	(3.4)	422	-
<i>Pénzmozgással nem járó tételek:</i>			
Értékcsökkenés	(4.1)	8	3
Részvény átadásával rendezett értékesítés		-	(310)
Kamat bevétel	(3.4)	(18)	(7)
Eredmény terhére elszámolt hitelezési veszteség	(3.4)	1	-
<i>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</i>		(9)	(314)
Forgóeszközök között nyilvántartott nettó állományváltozása	(4.3)	(2)	-
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(4.14)	(12)	(12)
<i>Összes nettó forgótőke változás</i>		(14)	(12)
Fizetett kamatok		(422)	-
Fizetett nyereségadó		-	-
Üzleti tevékenységből származó nettó cash- flow		(9)	(282)
Adott kölcsön - folyósítás/+visszafizetés		(138)	245
Részesedések megszerzése		-	(13 670)
Részesedések vételárának törlesztése	(4.13)	(301)	-
Részesedés értékesítéséből befolyt összeg		-	1 798
Pénzügyileg rendezett kamatok		18	7
Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow		(421)	(11 620)
Hitel felvétel	(4.13)	1 256	12 871
Hitel visszafizetés	(4.11;4.13)	(825)	(471)
Adott óvadék	(4.5)	-	(485)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow		431	11 915
Pénzeszközökre elszámolt hitelezési veszteség	(3.4)	-	(8)
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(3.4)	-	(11)

folytatás a következő oldalon

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

folytatás az előző oldalról

Pénzeszközök változása		1	(6)
Pénzeszközök az év elején	(4.6)	3	9
Pénzeszközök az év végén	(4.6)	4	3

A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Különálló saját tőke változás kimutatás
a 2022. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszió	Eredménytartalék	Saját részvények	Összesen
<i>Megjegyzések</i>	<i>(4.7)</i>	<i>(4.8)</i>	<i>(4.9)</i>	<i>(4.10)</i>	
2020.12.31.	834	5 480	(377)	(70)	5 867
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	36	-	36
Saját részvény visszavásárlás 2020.12.21	-	-	-	(310)	(310)
2021.12.31.	834	5 480	(341)	(380)	5 593
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	13	-	13
Saját részvény visszavásárlás	-	-	-	-	-
2022.12.31.	834	5 480	(328)	(380)	5 606

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

1.1 A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása

Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

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

A pénzügyi kimutatások tartalma

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

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

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

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

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

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

A különálló beszámoló elkészítéséhez kapcsolódó számviteli politikák

A pénzügyi kimutatások prezentálása

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések

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

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

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

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

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

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák

Árbevételek

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

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

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

1. A Standard alapján egy szerződés akkor jön létre, ha az alábbi feltételek teljesülnek:
 - A felek elfogadták a szerződést és elkötelezettek annak teljesítésére;
 - A felek jogai annak alapján egyértelműen meghatározhatóak;
 - A szerződésnek gazdasági haszna van;
 - Valószínűsíthető, hogy az eladó megkapja az átadott áru/teljesített szolgáltatás ellenértékét akár úgy is, hogy jogi eszközöket alkalmaz annak beszedésére.
 - Szerződésmódosítás esetében vizsgálendő hogyan változott annak tartalma, mert elképzelhető olyan eset, hogy a módosítást önálló, külön szerződésként kell értelmezni

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

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

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

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

Működéshez kapcsolódó ráfordítások

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

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

Egyéb bevételek és ráfordítások

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

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

Pénzügyi bevételek és ráfordítások

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

A pénzügyi eredményt az eredménykimutatásban nettósítva állítja be a Társaság.

Jövedelemadó ráfordítás

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

Egyéb átfogó eredmény

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

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

Befektetési célú ingatlanok

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

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

A bekerülési értéke az ingatlanoknak a következő elemekből áll össze:

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

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

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

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

Gépek, felszerelések, berendezések

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

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

Eszközök jellemző hasznos élettartalma:

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

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

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

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

Immateriális eszközök

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

Lízingek

Lízing azonosítása

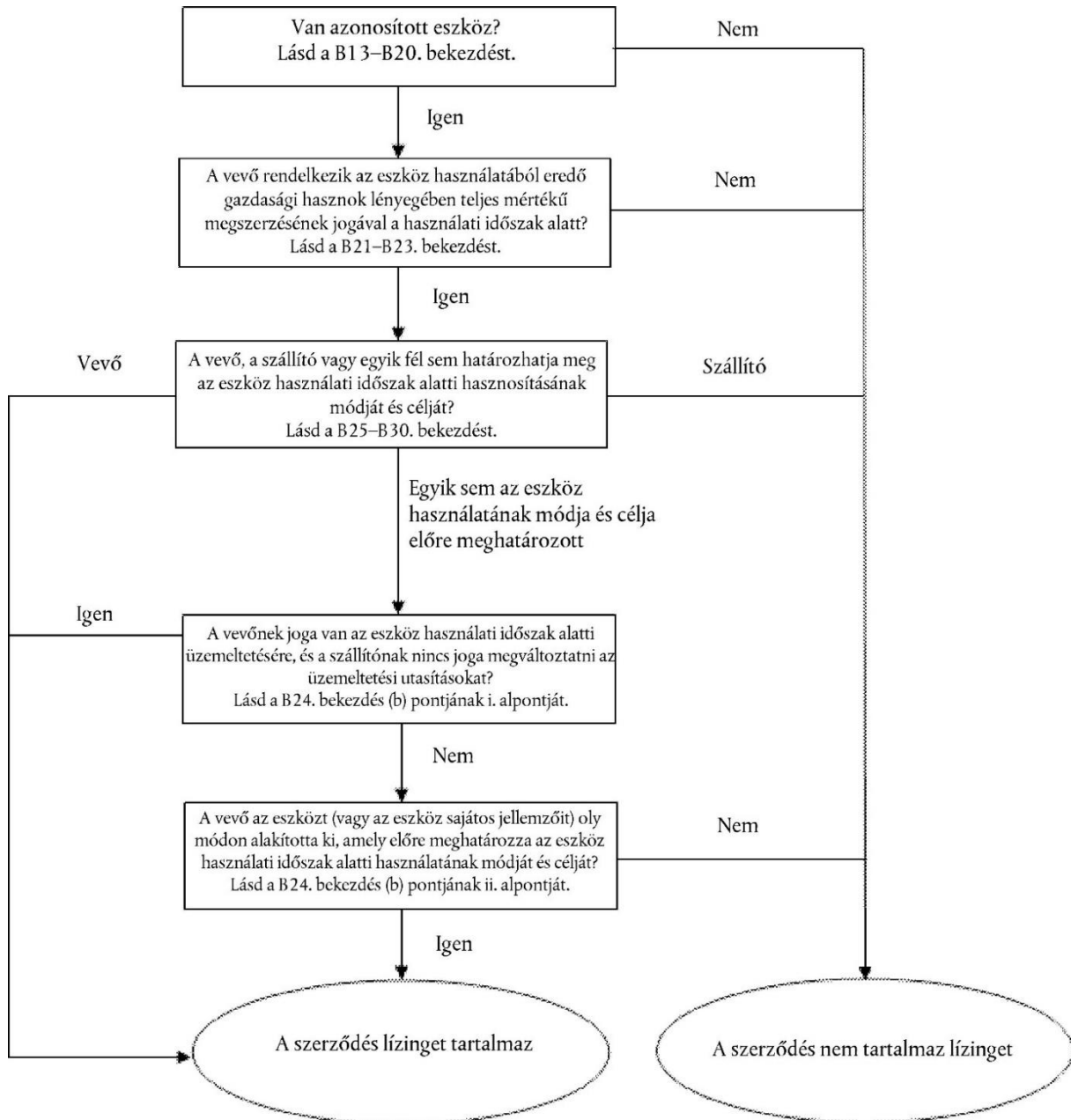
Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekkor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszedni és a használatára vonatkozóan jogosult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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

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

Megjelenítés a lízingbe vevőnél

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

Megjelenítési kivételek

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

Használatijog-eszköz értékelése

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

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

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

Megjelenítés a lízingbe adónál

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

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

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

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

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

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

Értékesítési céllal tartott eszközök és megszűnő tevékenységek

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

Megszűnt tevékenységek:

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

2021. évben az Aquaphor Zrt. nevű leányvállalatának értékesítése került kimutatásra, a megszűnt tevékenységek között a konszolidált beszámolóban.

Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

Készletek

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

A Társaság jelenleg nem rendelkezik e kategóriába sorolt készletekkel.

Leányvállalati befektetések

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

Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

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

Besorolás

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

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek (vagyis a belőlük származó cash flow kizárólag kamat és tőketörlesztés), illetve a tartásuk célja a szerződéses cash flow-k

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

beszedése (üzleti modell teszt) az amortizált bekerülési érték kategóriába kerülnek (AC kategória). Ez a kategória tartalmazza a vevő- és egyéb követeléseket, és a pénzkészleteket.

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

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

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

Megjelenítés

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

Kivezetés

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

Értékelés

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

Valós értéken történő értékelés

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

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

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

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

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

Amortizált bekerülési érték mérése

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

Pénzügyi eszközök értékvesztése (várható értékvesztés)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

Az egyszerűsített módszer esetén a következő ECL arányt alkalmazza a Társaság általában:

Késés	ECL %
Kevesebb, mint 90 nap	1%
91 – 180 nap között	50%
180 nap fölött	100% vagy egyedi értékelés

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

Vevőkövetelések

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

Követelések leányvállalatokkal szemben

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

Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

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

Zárolt pénzeszközök

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Pénzeszközök és egyenértékesek

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

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

Jegyzett tőke

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

Ázsió

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

Eredménytartalék

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

Osztalékok

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

Saját részvények

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

Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

Jövedelemadó tartozás és követelés, halasztott adó tartozás és eszköz

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

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

A cash-flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

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

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

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

Számviteli becslések felülvizsgálatát indikálhatják:

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

3. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

3.1 Árbevétel

Az árbevétel a következő elemekből tevődik össze:

Megnevezés	2022. december 31- én végződő üzleti évre	2021. december 31- én végződő üzleti évre
Ingtatlan bérbeadásából származó bevétel	-	5
Összesen	-	5

2021. év folyamán a meglévő 1133 Budapest, Kárpát u 50. számon lévő ingatlan bérbeadásából érte el az árbevételt a Társaság. 2022. év folyamán a bérbeadás szünetelt, jelenleg is kiadásra vár az ingatlan.

3.2 Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások

Megnevezés	2022. december 31- én végződő üzleti évre	2021. december 31- én végződő üzleti évre
Értékcsökkenés	-	(3)
Egyéb anyag költségek	-	(1)
Összesen	-	(4)

A közvetlen ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek felmerülésükkor kétséget kizárólag hozzárendelhetők az árbevételt képző elemhez. Az árbevétel 2022. évi összege miatt a tárgyévben közvetlen ráfordítások összege nulla.

3.3 Adminisztratív és értékesítési ráfordítások

Megnevezés	2022. december 31- én végződő üzleti évre	2021. december 31- én végződő üzleti évre
Bérleti díjak	(4)	(3)
Egyéb költségek	-	(1)
Értékcsökkenés	(8)	-
Fordítási díjak	(1)	(1)
Informatikai szolgáltatások	(1)	-
Könyvviteli szolgáltatások díja	(9)	(10)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(7)	(9)
Személyi jellegű ráfordítások	(12)	(31)
Tanácsadási és elemzési díjak	(7)	(9)
Ügyvédi, jogi költség	(1)	(26)

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Összesen	(50)	(90)
-----------------	-------------	-------------

Az értékcsökkenési leírást 2022. évben az adminisztratív ráfordítások között mutatja ki a Társaság.

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

Az ügyvédi, jogi költségek 2021. évi kiemelkedő összegét a 2021. évi akvizíciók indokolják: a NEO Property Services Zrt. 49 %-os tulajdonrészének és az Elitur Invest Zrt. 100%-os üzletrészeinek megszerzése. Ezzel a művelettel a NEO Property Zrt. is az AKKO Invest Nyrt. 100%-os tulajdonába került, mert az Elitur Invest Zrt. a NEO Property Zrt. 51 %-os tulajdonosa.

A személyi jellegű ráfordítások 2022. évben korrigálva lettek a 2021. évben tévesen elszámolt személyi jellegű ráfordítások összegével. A ténylegesen számfejtett bérköltség és a hozzá kapcsolódó járulékok összege 2022. évre vonatkozóan 22 millió Ft volt. A tévesen elszámolt személyi jellegű ráfordítás 11 millió Ft volt. A személyi jellegű ráfordítások ténylegesen 1 millió Ft-tal emelkedtek 2021. évről 2022. évre.

3.4 Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2022. december 31- én végződő üzleti évre	2021. december 31- én végződő üzleti évre
Kapott kamatok banktól	1	-
Banknak fizetett kamatok	(286)	(254)
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése, átváltáskori árfolyamkülönbözete	83	8
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	17	7
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatok	(136)	(11)
Osztalék bevétel	385	360
ECL pénzügyi eszközök értékvesztése	-	8
Összesen (előjelhelyes)	64	118

3.5 Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Megnevezés	2022. december 31- én végződő üzleti évre	2021. december 31- én végződő üzleti évre
Társasági adó	-	(8)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	(1)	-
Helyi iparűzési adó	-	-
Összesen (előjelhelyes)	(1)	(8)

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

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

A számviteli eredményből a következő módon vezethető le az adórátfordítás:

Megnevezés	2022.12.31.	2021.12.31.
Adózási eredmény	14	44
Elméleti adó (9%-kal)	1	4
Adókorrekciók hatása társasági adóra*	1	4
Tényleges társasági adó	-	8
Helyi iparűzési adó	-	-
Halasztott adó	1	-
Eredménykimutatásban szereplő adó	1	8

*Az adóalap korrekciók közötti lényeges elemek:

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

4. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

4.1 Befektetési célú ingatlanok

Bruttó érték	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2021.12.31-én	99
Vásárlás	-
Értékesítés	-
Egyenleg 2022.12.31-én	99

Értékcsökkenés	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2021.12.31-én	(6)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(8)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	-
Egyenleg 2022.12.31-én	(14)

Nettó érték	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2021.12.31-én	93
Egyenleg 2022.12.31-én	85

A Társaság tulajdonában lévő ingatlan az IAS 40 Standard alapján befektetési célúnak minősül és a bekerülési érték modell alapján értékelt. Az ingatlanokat a Társaság hosszabb távon saját célokra nem kívánta használni. Az ingatlan valós értéke a menedzsment becslése szerint az év végén 107 MFt.

A Társaság tulajdonában az alábbi ingatlan áll:

1133 Budapest, Kárpát utca 50.

4.2 Tartós befektetések leányvállalatokban

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Megnevezés	2022. december 31-én végződő üzleti évre	2021. december 31-én végződő üzleti évre
VÁR-Logisztika Zrt.	215	215
MOON Facility Zrt.	280	280
A PLUS Invest Zrt.	329	329
4 Stripe Zrt.	850	850
ALQ SAS	730	730
Elitur Invest Zrt.	14 000	14 000
NEO Property Services Zrt.	4 500	4 500
Összesen	20 904	20 904

A bekerülési értékről a következő táblázat ad tájékoztatást:

Megnevezés	Bekerülési érték	Elszámolt értékvesztés	Könyv szerinti érték
VÁR-Logisztika Zrt.	597	382	215
MOON Facility Zrt.	280	-	280
A PLUS Invest Zrt.	329	-	329
4 Stripe Zrt.	850	-	850
ALQ SAS	730	-	730
Elitur Invest Zrt.	14 000	-	14 000
NEO Property Services Zrt.	4 500	-	4 500
Összesen	21 286	382	20 904

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

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

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

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

2022.04.14-én a Neo Property Services Zrt. osztalék kifizetéséről határozott. 3/2022. (2022.04.14.) számú határozatában 384.735.000 Ft osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalék a tárgyévben kifizetésre került, amelyet a pénzügyi műveletek eredményeként jeleníti meg a Társaság.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.3 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	34	32
Összesen	34	32

Egyéb nem nyereségadó követelések közé a 2022. évben az áfa adónemből származó, valamint a bérhez kapcsolódó járulékokból származó követelést sorolta a Társaság. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos.

4.4 Követelések leányvállalattal szemben

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

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

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
VÁR-Logisztika Zrt.	13	5
MOON Facility Zrt.	222	215
A PLUS INVEST Zrt.	187	180
4 Stripe Zrt.	246	225
ALQ SAS	1 072	977
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(8)	(7)
Összesen	1 732	1 595

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

2022. év folyamán 138 Mft tőketörlesztés történt, továbbá 1 Mft várható hitelezési veszteség került elszámolásra.

4.5 Zárolt pénzeszközök

A Társaság pénzeszközein – óvadékként – megjelenik 485 Mft pénzeszköz (tavaly: 485 Mft). Ez a pénzeszköz nem használható fel, kizárólag az OTP-től felvett, a NEO Property Zrt. megszerzését finanszírozó hitel fedezetét képi.

Tavaly ezt az összeget a Társaság a pénzeszközök között prezentálta, azonban ezt az összeget – természetére tekintettel – újra kellett prezentálni.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.6 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Bankszámlák *	4	3
Összesen	4	3

**Újraprezentálva!*

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

4.7 Jegyzett tőke

A jegyzett tőke a Társaság forgalomban lévő részvényeinek névértékét tartalmazza.

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

A jegyzett tőke 2022.12.31-én 833 880 000 Ft volt.

A Társaság forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	834	834
Összesen	834	834

A Társaság forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2022. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db	2021. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
Összesen	33 355 200	33 355 200

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

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Részvények névértéke összesen	834	834
Ebből saját részvény (névértéken)	23	23
Forgalomban lévő törzsrészvények névértéke	811	811

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

4.8 Ázsió

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

4.9 Eredménytartalék

2022.12.31-én – 328 MFt volt az eredménytartalék összege (halmozott veszteség). Az eredménytartalékból a Társaság elkülönít 3.061 MFt-ot, mint fejlesztési tartalék. A fejlesztési tartalék forrása az úgynevezett korrigált adózás előtti eredmény (Tao tv. 18/B §), amelynek része a saját részvény értékesítéséből elért árfolyamkülönbözet is, amelyet a Társaság az ázsióban jelentett meg.

4.10 Saját részvények

A saját részvények darabszáma és névértéke a következők szerint alakul:

Megnevezés	2022. december 31. (db)	2021. december 31. (db)
Nyitó érték	936 988	190 000
Részesedés értékesítés ellenértékeként elfogadott saját részvény	-	746 988
Részvények alakulása (db)	936 988	936 988

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Nyitó érték	23	-
Részesedés értékesítés ellenértékeként elfogadott saját részvény	-	23
Saját részvény alakulása névértéken 25 Ft/db (előjelhelyesen)	23	23

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

4.11 Banki hitelek

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

A hitel és kamata negyedévenként törlesztendő. A tőketartozás 2022.12.31-én, valamint a rövid- és hosszú lejáratú részek az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Hitelező	Lejárat	Kamat	2022.12.31.	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
OTP Bank	2036.03.31.	2,5%	10 848	699	2 974	7 175

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

2022. évben 681 MFt tőketörlesztés történt.

4.12 Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Halasztott adó kötelezettségek	276	275
Összesen	276	275

A halasztott adó levezetése és forrása a következő:

Megnevezés	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbség
Befektetési célú ingatlan	85	85	-
Tartós befektetések leányvállalatban	20 904	20 904	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	34	34	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik, zárt pénz	489	489	-
Követelések leányvállalattal és egyéb kapcsolt felekkel szemben	1 732	1 731	1
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	4 530	4 530	-
Képzett fejlesztési tartalék	-	(3 061)	3 061
Összesen	27 774	24 712	3 061
Levonható különbség összesen			-
Adóköteles különbség összesen			3 061
Halasztott adó követelés összesen			-
Halasztott adó kötelezettség összesen			276

4.13 Akvizíció halasztott vételára és egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsön

A 2021-ben végbement akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, emiatt 4 830 MFt hosszú lejáratú kötelezettsége állt fenn a Csoportnak az Eladóval

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

szemben, amelyet a NEO Property Services Zrt. osztalékaiból kívánt megfizetni és teljesíteni. A kötelezettség 2022. évben 301 Mft-al csökkent, fordulónapi értéke: 4 529 Mft. A vételár nem diszkontált értéken került megjelenítésre.

Az egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsönök az ELITUR Zrt-vel szemben áll fenn. A kötelezettség kamattal növelt értéke 1 983 Mft (tavaly: 871 Mft).

2022. évben 1.256 Mft kölcsönfelvétel és 144 Mft törlesztés történt.

4.14 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

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

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Bérrel kapcsolatos tételek	1	13
Összesen	1	13

4.15 Nyereségadó kötelezettségek

Ezen a pozíción kizárólag nyereségadó tartozás szerepel.

Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek	1	1
Összesen	1	1

Nyereségadó kötelezettségek között társasági adó, valamint iparűzési adó adónemeken keletkező kötelezettségek szerepelnek.

4.16 Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

A Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	34	32
Pénzeszköz és egyenértékeseik	4	3
Zárolt pénzeszközök	485	485
Követelések leányvállalattal szemben	1 732	1 595
Összesen	2 255	2 115

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2022. december 31.	2021. december 31.
Banki hitelek	10 848	11 529
Akvizíció halasztott vételára	4 529	4 830
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	1 983	871
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	1	13
Összesen	17 361	17 243

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

Megnevezés	2022. december 31.			2021. december 31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
Pénzügyi eszközök	-	-	-	-	-	-
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	-	-	1 732	-	-	1 595
Egyéb követelések és időbeli elhat.	-	-	34	-	-	32
Zárolt pénzeszközök	485	-	-	485	-	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	4	-	-	3	-	-
Összesen (eszközök)	489	-	1 766	488	-	1 627

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évről

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

Pénzügyi kötelezettségek	-	-	-	-	-	
Banki hitelek		10 848			11 529	
Akvízió halasztott vételára		4 529			4 830	
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben		1 983			871	
Egyéb kötelezettségek	-	-	1	-	-	13
Összesen (kötelezettségek)	-	-	17 361	-	-	17 243

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

5 Egyéb közzétételek

5.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A Társaság és más kapcsoló felek közötti tranzakciók részletei alább találhatóak. A Társaság kulcsvezetői is kapcsoló feleknek minősülnek.

A Társaság leányvállalatai kapcsoló vállalkozásnak minősülnek. Az ezekkel szemben fennálló egyenlegekről a pénzügyi kimutatások 4.6 és 4.16 kiegészítő megjegyzése ad tájékoztatást. Konszolidációs körön kívül más kapcsoló féllel a Társaságnak nem volt üzleti kapcsolata.

Az Igazgatótanács és az Audit bizottság tagjai kapcsoló felek. Az Igazgatótanács tagjai az üzleti év folyamán az alábbi javadalmazásban részesültek:

Megnevezés	Igazgatótanács	Audit Bizottság	Összesen
Bérek	4	-	4
Juttatások	2	-	2
Összesen	6	-	6

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj került elszámolásra.

5.2 Fizetett osztalék

A Társaság nem fizetett osztalékot 2022-ben, illetve az Igazgatótanács 2023-ban sem javasolja a Közgyűlés részére osztalék megállapítását és fizetését.

5.3 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

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

Piaci kockázat

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A Társaság kamatkockázati kitétségét dinamikusan elemzi, különböző forgatókönyvek szimulálása alapján számítja ki a meghatározott kamatlábmozgások eredményre gyakorolt hatását.

A Társaság aktuális kockázatának a kamatkockázatot azonosította. Releváns változást jelenleg a kamatbevételek változása okoz.

Kamatbevétel változásának hatása az eredményre

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	13	30	117	290
Kamatbevétel	17	34	121	294
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	1 732	1 732	1 732	1 732
Követelések leányvállalattal szemben	1 732	1 732	1 732	1 732
Átlagos kamat	0,982%	1,982%	6,982%	16,982%
Kamatváltozás		101,9%	611,3%	1630,1%
Eredmény változás		133,23%	799,38%	2131,69%
Elaszticitás		130,77%	130,77%	130,77%

A vizsgálat eredményképpen a következő következtetéseket lehet levonni:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 133,23 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 799,38 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 2131,69 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Hitelezési kockázat

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

A hitelezési kockázatelemzés a vevőállományok vizsgálatára fókuszált, melynek egyenlege 2022.12.31-én nulla Ft.

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

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem lesz képes megfelelni pénzügyi kötelezettségeinek. A likviditási kockázat kezeléséért az Igazgatótanács felelős. A Társaság a likviditási kockázat kezelését a tartalékok és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratának egyeztetésével végzi.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2022. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	-	4	-	-	4	-
Zártolt pénzeszközök	-	-	-	485	485	-
Adott kölcsön leányvállalatnak és egyéb kapcsolt vállalkozásnak	-	1 732	-	-	1 732	-
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	85	85	-
Befektetés leányvállalatban	-	-	-	20 904	20 904	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	34	-	-	34	-
Pénzügyi követelések	-	1 770	-	21 474	23 244	-

2022. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen	Ebből kamat
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	1	-	-	1	-
Nyereségadó kötelezettség	-	1	-	-	1	-
Bankhitel	-	699	2 974	7 175	10 848	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	1 983	-	-	1 983	-
Halasztott adó	-	-	276	-	276	-
Akvizíció halasztott vételára	-	-	4 529	-	4 529	-
Saját tőke	-	-	-	5 606	5 606	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	2 684	7 779	12 781	23 244	-
Pénzügyi eszközök és kötelezettségek különbözete	-	(914)	(7 779)	8 693	-	-

Előző évi összehasonlító adat:

2021. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	-	3	-	-	3	-
Zártolt pénzeszközök	-	-	-	485	485	-
Adott kölcsön leányvállalatnak és egyéb kapcsolt vállalkozásnak	-	1 595	-	-	1 595	-
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	93	93	-
Befektetés leányvállalatban	-	-	-	20 904	20 904	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	32	-	-	32	-
Pénzügyi követelések	-	1 630	-	21 482	23 112	-

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

2021. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen	Ebből kamat
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	13	-	-	13	-
Nyereségadó kötelezettség	-	1	-	-	1	-
Bankhitel	-	871	-	-	871	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	682	2 900	7 947	11 529	-
Halasztott adó	-	-	275	-	275	-
Akvízió halasztott vételára	-	-	4 830	-	4 830	-
Saját tőke	-	-	-	5 593	5 593	-
Pénzügyi kötelezettségek	-	1 567	8 005	13 540	23 112	-
Pénzügyi eszközök és kötelezettségek különbözete	-	63	(8 005)	7 942	-	-

COVID-19 vírus terjedésével kapcsolatos kockázatok

A koronavírus-járvány terjedésének megelőzésére számos korlátozó intézkedés került bevezetésre Magyarországon is az elmúlt üzleti évek folyamán, mely korlátozások az ingatlanbérleti jogviszonyokat is érintették. 2022. évben a korlátozások nagy része kivezetésre került. A Társaság szempontjából ebben az időszakban jelentős hatás már nem volt.

A Társaság a járvány hatásait továbbra is folyamatosan figyelemmel kíséri. Ennek során kiemelt szerep jut a munkaerő ellátottság, szállítói lánc és a piaci fizetőképesség hatásainak vizsgálatára. Jelenleg sem vár jelentősebb hatást a Társaság, azonban az esetleges megbetegedések negatív hatással lehetnek a Társaság munkafolyamataira.

Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos kockázatok

2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háborúnak a Társaság üzletmenetére gyakorolt hatását a menedzsment megvizsgálta és nem azonosított olyan ténytet, amely a Társaság pénzügyi helyzetére vonatkozóan jelentős befolyással bírna.

5.4 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

A Társaság nem szembesült semmiféle bizonytalansággal, illetve nem kellett semmilyen bonyolultabb kérdést eldöntenie, amikor azt ítélte meg, hogy a befektetései hogyan kezelendők.

A Társaság csak leányvállalatokkal rendelkezik.

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

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

A Csoport egyik tagja sem minősül befektetési társaságnak vagy ilyenben nem részesedik.

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

5.5 Saját tőke megfeleltetési tábla

A számviteli törvény 114/B §-a előírja, hogy az IFRS-ek alapján jelentő társaság tegye közzé a saját tőke megfeleltetési tábláját, minden időszakra vonatkozóan.

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2022. december 31-én:

IFRS-ek szerinti saját tőke	
IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	5 606
+ kapott pótbefizetés IFRS-ek szerint kötelezettségként kimutatott összege	-
- adott pótbefizetés IFRS-ek szerint eszközként kimutatott összege	-
+ tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszköz, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
+ átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
- tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt a tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	-
Saját tőke (egyeztetett)	5 606

A saját tőke egyes elemei, egyeztetés szerint a következőképpen alakulnak:

IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	
Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke, megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével	834
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Lekötött tartalék	
Kapott pótbefizetés	
Saját részvény miatti korlát	
Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korigálva	2 785
Lekötött tartalék	2 785
Eredménytartalék	
IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	(566)
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	-
- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	-
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korigálva	(2 785)
+ Áttérés éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal korigálva	225
Eredménytartalék (egyeztetett)	(3 126)
Adózott eredmény	
Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja	13
Értékelési tartalék	

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege -

Tőketartalék

Egyeztetett saját tőke	5 606
- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(834)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	3 126
- Adózott eredmény	(13)
- Lekötött tartalék	(2 785)
- Értékelési tartalék	-
Tőketartalék (egyeztetett)	5 100

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

Egyeztetett saját tőke (Szt. 114/B § szerint)

Jegyzett tőke	834
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	5 100
Eredménytartalék	(3 126)
Lekötött tartalék	2 785
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	13
Saját tőke összesen (egyeztetett)	5 606

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b. pontja szerint)

Eredménytartalék (egyeztetett)	(3 126)
Tárgyévi adózott eredmény	13
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	(3 113)

AKKO INVEST NYRT.

Különálló pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

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

5.6 Nyilatkozatok

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Különálló pénzügyi kimutatás valós és megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

5.7 Beszámolási időszakot követő lényeges események

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

5.8 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az AKKO Invest Nyrt közgyűlése 2023. április 4-i. Igazgatótanácsi és Audit Bizottsági döntésével elfogadta és közzétételre engedélyezte a Társaság 2022. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített különálló pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2023. április 4.

Az AKKO Invest Nyrt. képviseletében:

.....
Prutkay Zoltán
igazgatótanács elnöke

.....
Horváth Imre Attila
igazgatótanács-elnök-helyettes