



AKKO  
— INVEST

# ÉVES JELENTÉS

## AKKO INVEST

**Nyilvánosan Működő  
Részvénytársaságról és  
leányvállalatairól**

a 2023. 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 2023. 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 (2023.11.21-ig)

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](http://www.akkoinvest.hu)

Email: [info@akkoinvest.hu](mailto:info@akkoinvest.hu)

**Könyvvizsgáló adatai:**

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

## Tartalomjegyzék

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
	<b>Az év üzleti környezete és eredményei .....</b>	<b>13</b>
	<b>A tevékenységi kör bemutatása .....</b>	<b>18</b>
	<b>Alaptőke nagysága, összetétele .....</b>	<b>19</b>
	<b>Változások a Csoport szerkezetében .....</b>	<b>20</b>
	<b>Előző év teljesítményadatai .....</b>	<b>20</b>
	<b>NEO Property Services Zrt. 2023. évi fontosabb történései .....</b>	<b>21</b>
	<b>Beszámolási időszakot követő lényeges események .....</b>	<b>28</b>
	<b>Vezető tisztségviselők .....</b>	<b>28</b>
	<b>Foglalkoztatáspolitiká .....</b>	<b>29</b>
	<b>Kutatás és a kísérleti fejlesztés .....</b>	<b>30</b>
	<b>Környezetvédelem .....</b>	<b>30</b>
	<b>Telephelyek bemutatása .....</b>	<b>30</b>
	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat .....</b>	<b>31</b>
	<b>Konzolidált pénzügyi kimutatások .....</b>	<b>32</b>
1.	A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása .....	38
2.	A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák.....	38
3.	A számviteli politikák lényeges elemei .....	41
	A pénzügyi kimutatások prezentálása .....	41
	A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések.....	41
	Külföldi pénznem .....	42
	Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák.....	42
	A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák.....	55
4.	A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai 56	
5.	Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	57
	5.1. Árbevétel.....	57
	5.2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások .....	57
	5.3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások.....	58
	5.4. Egyéb bevételek és ráfordítások .....	60
	5.5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	61
	5.6. Jövedelemadó ráfordítás .....	61
6.	A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....	63
6.1.	Vevőkapcsolatok értéke .....	63
6.2.	Goodwill .....	63
6.3.	Használati jogi eszközök (ROU).....	64
6.4.	Egyéb Immateriális eszközök.....	65

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

6.5 Befektetési célú ingatlanok.....	66
6.6 Ingatlanok .....	69
6.7 Gépek, felszerelések, berendezések .....	70
6.8 Vevőkövetelések .....	70
6.9 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások.....	70
6.10 Zárolt pénzeszközök.....	71
6.11 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek .....	71
6.12 Jegyzett tőke .....	72
6.13 Ázsió .....	72
6.14 Saját részvények .....	73
6.15 Tulajdonosi tranzakciók .....	74
6.16 Halmazott átváltási különbözet.....	74
6.17 Hitelek és kölcsönök miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak).....	74
6.18 Céltartalékok.....	75
6.19 Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók .....	76
6.20 Akvizíció halasztott vételára .....	77
6.21 Szállítói tartozások .....	78
6.22 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások.....	78
6.23 Nyereségadó kötelezettség .....	79
6.24 Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA .....	79
6.25 Pénzügyi eszközök és kötelezettségekkel kapcsolatos általános közzétételek és a valós érték hierarchiája .....	80
7. Egyéb közzétételek a konszolidált beszámolóhoz .....	83
7.1 Működési szegmensek .....	83
7.2 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	86
7.3 Leányvállalatok által fizetett osztalék .....	86
7.4 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat.....	86
7.5 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek.....	91
7.6 Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék.....	91
7.7 Nyilatkozatok .....	91
7.8 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	91
Egyedi pénzügyi kimutatások .....	92
1. A számviteli politika meghatározó elemei, a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja .....	97
1.1 A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása .....	97
2. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai 111	
3. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	112
3.1 Árbevétel.....	112
3.2 Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások.....	112
3.3 Adminisztratív és értékesítési ráfordítások.....	112
3.4 Pénzügyi bevételek és ráfordítások.....	113

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

3.5	Jövedelemadó ráfordítás .....	113
4.	A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	115
4.1	Befektetési célú ingatlanok .....	115
4.2	Tartós befektetések leányvállalatokban .....	116
4.3	Egyéb követelések és időbeli elhatárolások .....	117
4.4	Követelések leányvállalattal szemben .....	117
4.5	Zárt pénzeszközök .....	118
4.6	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek .....	118
4.7	Jegyzett tőke .....	118
4.8	Ársíó .....	119
4.9	Eredménytartalék .....	119
4.10	Saját részvények .....	119
4.11	Banki hitelek .....	120
4.12	Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók .....	120
4.13	Akvizíció halasztott vételára és egyéb rövid lejáratú leányvállalati kölcsön .....	121
4.14	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek .....	121
4.15	Nyereségadó kötelezettségek .....	122
4.16	Szállítói tartozások .....	122
4.17	Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája .....	122
5	Egyéb közzétételek .....	125
5.1	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	125
5.2	Fizetett osztalék .....	125
5.3	A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat .....	125
5.4	Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek .....	128
5.5	Saját tőke megfeleltetési tábla .....	128
5.6	Nyilatkozatok .....	130
5.7	Beszámolási időszakot követő lényeges események .....	130
5.8	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	131

*Az éves jelentés 131 oldalból áll.*

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

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

*A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!*

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. 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 vagyonekezelési 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 vagyonekezelést, 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

A Társaság jegyzett tőkéje 833 880 ezer HUF, amely 2023.12.31-én 33.355.200 darab törzsrészvényből áll. A részvények névértéke 25 Ft/db.

### Az anyavállalat tulajdonosi összetétele:

Név	2023.12.31		2022.12.31	
	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke MHUF	Részesedés %
Közkézhányad	347	41,54%	465	55,78%
Chantili Invest Zrt.	117	14,12%	118	14,12%
MEVINVEST Vagyonekezelő Kft.	251	30,10%	251	30,10%
B + N Referencia Zrt.	119	14,24%	0	0,00%
<b>Összesen</b>	<b>834</b>	<b>100%</b>	<b>834</b>	<b>100%</b>

### A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2023. 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	0
<b>Összesen</b>	<b>33 355 200</b>	<b>33 355 200</b>	<b>N/A</b>	<b>33 355 200</b>	<b>0</b>

### A Társaság leányvállalatai, konszolidáció

A Társaság leányvállalataival egy Csoportot alkot. 2023.03.16-án új leányvállalat, a Deniro Zrt. bekerülésével változott, kiegészült a csoport szerkezete.

A Csoport tagjai és főbb tevékenységei 2023. december 31.-én:

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

#### A társaságokkal kapcsolatos lényegesebb adatok:

Társaság	Jegyzett tőke 2023. december 31-én	Részesedés mértéke % 2023. december 31-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2022. december 31-én	Részesedés mértéke % 2022. 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%	-	5	100%	leány
NEO Property Services Zrt.	20	49%	-	20	49%	leány
Deniro Zrt.	5	100%	2023.03.16	0	0%	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. A Társaságban lévő ingatlanok 2023. október 11-én ingatlan adásvételi szerződés alapján



AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

értékesítésre kerültek, így a tranzakció zárása 2023. december 13-án megtörtént. Ezekről hivatalos közzétételekben kerültek értesítésre a Társaság részvényesei, befektetői.

#### **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. A Társaság 2023-ban megszerezte a jogerős építési engedélyt, így a szálloda felújítása, átalakítása a terveknek megfelelően tulajdonosi döntés és beruházás keretében fog megvalósulni.

#### **4 Stripe Zrt.**

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

#### **A PLUS Invest Zrt.**

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

#### **Elitur Invest Zrt.**

Az Elitur Invest Zrt. üzletrészeinek 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.

#### **Deniro Zrt.**

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

#### **A pénzügyi kimutatások prezentálásának pénzneme, pontossága**

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

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

Pénznem	2023		2022	
	Záró	Átlag	Záró	Átlag
Euro (EUR)	382,78	381,95	400,25	391,33

#### ***Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek***

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján Társaságunknál kötelező a beszámoló könyvvizsgáló által történő auditálása. 2023. évben a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutatási Kft. látta el (1092 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.; adószáma: 10491252-2-43; kamarai regisztrációs sz.: 001724).

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

A könyvvizsgálat éves díja a számviteli törvény alapján az Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatások kapcsán: 2 000 eFt + áfa. A könyvvizsgáló a jog szerinti könyvvizsgálaton kívüli tevékenységet nem végez a Csoportnál.

#### ***Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek***

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

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat Milliós 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 2022-ről 2023-ra. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

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

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:

#### **Az IFRS 16 módosításai: Lízingkötelezettség az eladás és visszlízing során**

2022 szeptemberében az IASB módosításokat adott ki az IFRS 16 standardhoz annak érdekében, hogy meghatározza azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-bérlő alkalmaz az eladási és visszlízingügyletben keletkező lízingkötelezettség értékelésénél azért, hogy az eladó-bérlő ne számoljon el olyan nyereséget vagy veszteséget, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik.

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba, és visszamenőlegesen kell alkalmazni az IFRS 16 első alkalmazásának időpontját követően megkötött visszlízingügyletekre. A korábbi alkalmazás megengedett, és ezt a tényt közzé kell tenni.

A módosításoknak várhatóan nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

#### **Az IAS 1 módosítása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolása**

Az IASB 2020 januárjában és 2022 októberében módosításokat adott ki az IAS 1 standard 69-76. bekezdéseihez, hogy meghatározza a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolásának feltételeit. A módosítások tisztázzák, hogy:

- mit jelent a pénzügyi rendezés elhalasztásához való jog?
- a halasztási jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia.
- ezt a besorolást nem befolyásolja annak valószínűsége, hogy a gazdálkodó egység élni fog halasztási jogával.
- ha egy átváltható kötelezettségbe beágyazott származékos termék maga is tőkeinstrumentum, kivételként a kötelezettséghez kapcsolódó feltételek nem befolyásolják besorolást.

Ezen túlmenően bevezetésre került egy olyan követelmény, amely szerint közzé kell tenni, ha egy hitelszerződésből eredő kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősítenek, és a gazdálkodó egységnek a pénzügyi rendezés elhalasztására vonatkozó joga a jövőbeni feltételek tizenkét hónapon belüli teljesítésétől függ.

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba, és visszamenőlegesen kell azokat alkalmazni. A Csoport jelenleg vizsgálja, hogy a

AKKO Invest Nyrt. éves jelentése  
az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

módosítások milyen hatással lesznek a jelenlegi gyakorlatra, és hogy a meglévő hitelszerződések újratárgyalása szükségessé válhat-e.

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

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

#### Az év üzleti környezete és eredményei

A Csoport a 2023-as üzleti évben - várakozásoknak megfelelően - jelentős nyereséget könyvelt el, amely főleg a NEO Property Services Zrt-ben (továbbiakban: „NEO”) keletkezett eredménynek köszönhető. Kiemelkedő a konszolidált árbevétel, amely 34,92%-kal haladta meg a 2022. december 31-i időszakot. A Csoport EBITDA értéke 16,97%-kal haladta meg a 2022-es év ugyanezen időszakára számított értékét.

A Csoport életében történő változást a 2023. márciusában bejelentett új leánycég, a Deniro Zrt. üzletrészeinek 100%-os megszerzése jelentette, amellyel tovább bővült a cégcsoport részesedése a budaörsön egymás közvetlen szomszédságában lévő ipari ingatlanban. A Deniro Zrt. 1.518 m<sup>2</sup> telekterülettel és 1.334 m<sup>2</sup> felépítménnyel rendelkező 100%-os bérbeadottsággal rendelkező ingatlant tulajdonol.

2023. év II. félévében a VÁR-Logisztika Zrt-ből értékesítés útján kikerült a Társaság által birtokolt nagykanizsai ingatlan. Így ezen leánycég MBH Bank Zrt-vel fennálló kölcsön összege – az ingatlan értékesítésből befolyt eladási árból - teljes mértékben visszafizetésre került.

A Csoport igyekezett a meglévő hitelállományát csökkenteni, mind az OTP Bank Nyrt-vel, mind pedig a WING Zrt-vel szemben.

A Csoport 2023. IV. negyedévében megszerezte a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3- 11. szám alatti „kivett irodaház” megnevezésű, bruttó 21.857 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű ingatlan 50%-os tulajdonrészét.

A 2022-ben bekövetkezett orosz-ukrán háború nem érezte hatását a cégcsoportra gyakorolt tevékenységére, árbevételeire. A Csoport hosszú távú stratégiája további akvizíciók megvalósítása, valamint az ESG szempontoknak történő megfelelés és zöldesítés több kiemelt területen: mint például a munkahelyi egészség és biztonság, az etikus üzletvitel és szabályozói megfelelés, az energiahatékonyság, a klímaváltozás, a hulladékgazdálkodást és a digitalizációt felsorakoztatva.

A Csoport évek óta, így 2023-ban sem végzett semmilyen derivatív és értékpapír ügyletet, tőkepiaci befektetést, és nem is tervezi a jövőben ilyen jellegű tevékenységek megvalósítását. A Csoport fő irányvonalát a reálgazdaságban történő befektetések megvalósítása jelenti.

A Csoport jelenlegi ingatlan portfóliója az alábbi ingatlanokból tevődik össze:

- Budapest, XI. kerületében található iroda ingatlan,
- Szolnokon és Budaörsön: ipari ingatlanok,
- Budapesten a XII. kerületben egy villa épület,
- Budapest XIII. kerületi lakóingatlanban található iroda,
- Franciaországban egy szálloda projekt (Cyrano Hotel – Juan-Les-Pins, Antibes)

Az ipari ingatlanok jelentős része kiskereskedelmi, valamint logisztikai létesítmények.

***Szerémi út 4. – Kaposvár u. 3-11. ingatlan***

Az ingatlan a dél-budai régióban helyezkedik el, amely az elmúlt években számtalan jelentős ingatlan fejlesztés megvalósításának ad- és adott színteret, lehetőséget a mai napig (pl. Kopaszi-gát, új MOL székház, lakóparkok, iroda épületek, stb.). Tekintettel a helyszín könnyű megközelítésének és frekvenciált elhelyezkedésének számos lehetőséget rejt további hasznosítása területén. Az ingatlanban található irodák jelenleg bérbeadás útján kerülnek hasznosításra.



**Telek területe:** 3.597 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:** 21.857 m<sup>2</sup>

***Kárpát utca 50. ingatlan***

Az ingatlan a XIII. kerületi lakásszövetkezet földszintjén található irodát foglalja magában. Cél, hogy az iroda bérbeadás útján kerüljön hasznosításra.



**Felépítmény:** 121 m<sup>2</sup>

### **MOON Facility Zrt.**

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

Az elmúlt években megszokott módon, változatlanul egy 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 m<sup>2</sup>**

**Felépítmények: 3.330 m<sup>2</sup>**

### **ALQ SAS**

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

A 3 csillagos hotel renoválása / átalakítása szükséges ahhoz, hogy megfelelő hozamot biztosítson a Társaság, mint Kibocsátó és a részvényesei részére. A 36 szobás 5 emeletes ingatlan összesen 1.200 m<sup>2</sup>-en, amelyhez két külső parkolóhely is tartozik.

2023. őszén a társaság megkapta az engedélyt a szálloda renoválására és apartmanok kialakítására, így elhárult a jogi akadály a felújítás, átalakítás megvalósítása előtt.



#### **4 Stripe Zrt.**

Az ingatlan Budaörs ipari ingatlanokat magába foglaló negyedén található.



**Telek területe:** 3.932 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:** 3.904 m<sup>2</sup>

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

#### **A PLUS Invest Zrt.**

Az ingatlan a XII. kerület Normafa közelében az Eötvös – Ózike utcában található. Elsősorban lakóépületként és annak funkcióját betöltve lehet hasznosítani az ingatlant, de további potenciált jelenthet irodaként történő hasznosulása.

Az ingatlan felújítandó. Jelenlegi felújítás előtti állapotában bérbeadás útján kerül hasznosításra.



**Telek területe:** 2.269 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:** 438,17 m<sup>2</sup>



**Deniro Zrt.**

Az ingatlan a 4 Stripe Zrt. tulajdonát képező ingatlan közvetlen szomszédságában található Budaörs ipari negyedében. Az ingatlan jelenleg bérbeadás útján 100%-ban van hasznosítva.



**Telek területe:** 6.066 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:** 1.334 m<sup>2</sup>

## 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.

Az Anyavállalat leányvállalatait 2023. december 31-i állapot szerint az alábbi táblázat foglalja össze:

Társaság neve	Részesedés nagysága
VÁR-Logisztika Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-046822)	100 %
MOON Facility Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049534)	100 %
ALQ SAS (székhelye: Franciaország, Antibes 06600. Louis Gallet út 18.; nyilvántartásba vételi szám: 841 053 077 R.C.S. Antibes, adószáma: FR93841053077)	100 %
4 Stripe Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049777)	100 %
A PLUS Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049740)	100 %
Elitur Invest Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-049966)	100 %
NEO Property Services Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-045154)	100 %
Deniro Zrt. (székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140820)	100 %

Az Anyavállalat IFRS szerinti egyedi és konszolidált beszámolóját is elkészítette, amelybe leányvállalatként az alábbi társaságok kerültek bevonásra a 2023-as évben:

- VÁR-Logisztika Zrt.
- MOON Facility Zrt.
- ALQ SAS
- 4 Stripe Zrt.
- A PLUS Invest Zrt.
- Elitur Invest Zrt.
- NEO Property Services Zrt.
- Deniro Zrt.

A konszolidált IFRS beszámoló a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), az MNB által üzemeltetett közzétételi rendszeren ([www.kozzetetelek.mnb.hu](http://www.kozzetetelek.mnb.hu)) és az AKKO Invest Nyrt. honlapján ([www.akkoinvest.hu](http://www.akkoinvest.hu)) is megtekinthető.

## **Alaptőke nagysága, összetétele**

A Társaság alaptőkéjének összetétele **2023. december 31-én:**

Részvénysorozat	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 törzsrészevényei a részvény névértékétől függő mértékű szavazati jogot testesítenek meg. Ennek megfelelően a Társaság minden 25 Ft névértékű törzsrészevénye 1 szavazatra jogosít.

2023-ban a Társaság alaptőkéje nem változott.

### **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. 2023. évben az alábbi változás történt a csoport szerkezetében.

A Társaság megnevezése	Megvásárlás időpontja	Megvásárolt részesedés mértéke
Deniro Zrt.	2023. március 16.	100%

2023. március 16-án adott hírt a Cégcsoport, hogy megvásárolta az ingatlant tulajdonló Deniro Zrt. üzletrészeinek 100 %-át, amelyet saját részvényekkel történő fizetéssel, azok átruházásával fizetett meg eladó részére.

## Előző év teljesítményadatai

Az AKKO Invest Nyrt. jelentésében a 2023. évi folyamatairól számol be. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatását a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette el a 2023. 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, MFt)	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
Saját tőke	8.442	6.903	5 910	5 600	5 970	30
Adózás előtti eredmény	1.640	1.326	885	53	-281	523

### EBITDA alakulása:

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

2022. január 1 – 2022. december 31. közötti időszakra 2.608 millió Ft lett.

2023. január 1 – 2023. december 31. közötti időszakra 3.051 millió Ft lett.

## NEO Property Services Zrt. 2023. évi fontosabb történései

A NEO PS Zrt. 2022-őt követően 2023-ban ismételten **rekord szintű árbevételt** és **eredményt** tudott elérni:

A vállalat stabil piaci helyzetét jól mutatja, hogy a 2020 óta fennálló bizonytalan gazdasági környezet ellenére – COVID, háború, magas infláció, komoly kihívás a munkaerő piacon – töretlen a fejlődése, a felsorolt események nem befolyásolták negatívan a vállalat működését. A vállalat továbbra is magas színvonalon nyújt szolgáltatást közel 300 ügyfelének. Az ingatlanszolgáltatói piacon zajló kiélezett helyzet ellenére a NEO több **új ügyféllel** és **új projekttel** tudta bővíteni portfólióját (MÁV vidéki állomások kerékpártárolóinak kiépítése, SPAR, ERSTE BANK fiókok műszaki üzemeltetése, Yettel/CETIN tornyok, bázisállomások műszaki és infrastrukturális karbantartása). Emellett stratégiai jelentőségű eseményként könyvelhető el, hogy 2023.02.01-jei kezdési határidővel sikerült újabb 3+2 (opcionális) évre elnyerni a MOL Nyrt. irodaépületeinek komplex üzemeltetését (MOL Campus kivételével), sőt az együttműködés Magyarország vezető vállalatával kibővült a vállalatcsoporthoz tartozó külterület országos szintű gondozásával is.

Az üzemeltetés mellett tovább erősödött a **generálkivitelezési** csapat, az üzletág igazgató mellé mérnökök, projekt menedzserek és előkészítő munkatársak kerültek felvételre, illetve létre jött egy 4-5 fős mobil kivitelezési csoport. Az üzletág sikeresen befejezte 2023. II. negyedévében a Liberty irodaház két bérleményének (EMAG, GEODIS) a kialakítását, illetve befejezte a 2022 év közepén elkezdődött **LIVING** tulajdonú Le Jardin I. fantázia nevű 164 lakásos társasház szerkezetépítését. A Le Jardin I. épületkomplexum generálkivitelezési feladatai 2023-ban terv szerint haladtak.

A kivitelezési munkák, legyen szó bérlemény kialakításról, zöld mezős beruházásról vagy ingatlan bővítésről, átépítésről különösen hangsúlyosak a vállalat rövid, közép és hosszú távú terveit illetően. Ez az a terület, ahol a NEO árbevétel tekintetében és eredményben a jövőt illetően a legnagyobb növekedési potenciált látja.

A NEO tovább tudott bővülni a társasházkezelési szolgáltatás területén is, egyre több régi és újjépítésű társasház dönt úgy, hogy a vállalat Property Management csapatára bízva ingatlanjának kezelését.

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

A vállalat nagy hangsúlyt fektet az évekkel korábban megkezdett **digitalizációs** folyamatra, így internetalapú saját fejlesztésű CAFM rendszere (NMBS) folyamatos továbbfejlesztése zajlott 2023-ban és ez a munka folytatódni fog 2024-ben is. A vállalat 2023.01.01-ei határidővel sikeresen bevezette új, integrált vállalatirányítási rendszerét (DEEP), amely támogatni tudja a NEO PS további bővülését.

A piaci és a tulajdonosi elvárásokkal összhangban a NEO management 2022-ben meghozta a döntést, amely az első **ESG** jelentés elkészítésének alapja. Több meghívott ajánlattévő közül 2022. decemberében a PwC Könyvvizsgáló Kft. került kiválasztásra, akikkel 2023 januárjában megkezdődött

az operatív munka. A közösen elfogadott ütemterv szerint a NEO 2023 szeptemberében kiadta első ESG jelentését.

A NEO az első ESG jelentésében 11 működésével kapcsolatos témát, területet vizsgált meg, többek között a munkahelyi egészséget és biztonságot, az etikus üzletvitelt és szabályozói megfelelést, az energiahatékonyságot, a klímaváltozást, a hulladékgazdálkodást és a digitalizációt. A NEO Property Services ESG jelentése megállapította, hogy az ingatlanszolgáltatások zöldítése rendszerszintű változást igényel, amelyben az értéklánc minden szereplőjének feladatot kell vállalni.

A jövőbeli akvizícióknak, illetve a stabil ügyfélkörnek köszönhetően 2024-ben további árbevétel növekedést tervez, javuló eredményesség mellett.

<b>Az AKKO Invest Nyrt. 2023. éves közzétételei</b>		
<b>Január</b>	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Február</b>	28	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Március</b>	16	Rendkívüli tájékoztatás akvizícióról
	17	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	24	Közgyűlési meghívó - 2023.04.25
	24	Módosított Társasági eseménynaptár 2023
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Április</b>	3	Közgyűlési napirend kiegészítés
	4	Közgyűlési előterjesztések
	25	Közgyűlési határozatok (IT / AB jelentések)
	25	2022. évi Egyedi és Konszolidált IFRS Beszámoló, Könyvvizsgálói Jelentés
	25	2022. évi Felelős Társaságirányítási Jelentés
	25	2022. évi Javadalmazási Jelentés
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Május</b>	17	Alapszabály - 2023.04.25
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Június</b>	12	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	12	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Július</b>	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Augusztus</b>	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Szeptember</b>	8	Féléves jelentés
	18	Sajtóközlemény - NEO ESG jelentése
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Október</b>	11	Rendkívüli tájékoztatás ingatlanok értékesítéséről
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>November</b>	17	Rendkívüli tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciójáról
	21	Rendkívüli tájékoztatás igazgatótanácsi tag lemondásáról
	30	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>December</b>	13	Rendkívüli tájékoztatás ingatlanok értékesítésének zárásáról
	14	Tulajdonosi bejelentés - SINGULIUM
	14	Tulajdonosi bejelentés - B+N Referencia
	20	Rendkívüli tájékoztatás ingatlan vásárlásról
	30	Társasági eseménynaptár
	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

**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 m<sup>2</sup> telekterülettel és 1.334 m<sup>2</sup> 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.

**2023. április 4. napján** közzétette Éves Rendes Közgyűlésének előterjesztését, valamint az előterjesztéshez tartozó mellékleteket és a MEVINVEST Vagyonkezelő Kft., mint a Társaság részvényese által javasolt közgyűlési napirendi kiegészítést.

**2023. április 25-én** az Éves Rendes Közgyűlést követően nyilvánosságra hozta a közgyűlési határozatokat, illetve a 2022. évi Egyedi és Konszolidált IFRS jelentését, a Könyvvizsgálói Jelentést, Felelős Társaságirányítási Jelentését és Javadalmazási Jelentését.

**2023. május 17-én** az Éves Rendes Közgyűlés határozathozatalaiban foglaltakhoz kapcsolódóan publikálta új Alapszabályát.

**2023. június 12. napján** rendkívüli tájékoztatás keretében bejelentette, hogy „a B + N Referencia Zrt. (székhely: 3644 Tardona, Katus domb 1.) 4.450.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvényt értékesített tőzsdén kívüli ügylet keretében, a Concorde Értékpapír Zrt. igénybevételével. A B + N Referencia Zrt. AKKO Invest törzsrészvényeinek összege 0 db-ra változott. Részesedése – lefelé – átlépte a 10%-os és 5%-os küszöbértékeket, a kibocsátott alaptőke és a szavazatokra feljogosító részvények 0,00 %-val rendelkeznek.”

A bejelentést egy másik követte, amelyben arról tájékoztatott, hogy „a SINGULIUM Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Árboc utca 6.) által kezelt SINGULIUM I. Magántőkealap, SINGULIUM II. Magántőkealap és SINGULIUM III. Magántőkealap (a továbbiakban együttesen: Alapok) 4.450.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvényt vásároltak tőzsdén kívüli ügylet keretében, a Concorde Értékpapír Zrt. igénybevételével. Az Alapok AKKO Invest törzsrészvényeinek összege együttesen 4.450.000 db-ra változott. Együttes részesedésük átlépte az 5%-os és a 10%-os küszöbértékeket, együttesen a kibocsátott alaptőke és a szavazatokra feljogosító részvények 13,34 %-val rendelkeznek.

**2023. szeptember 8-án** került publikálásra a Társaság 2023. I. féléves jelentése.

**2023. szeptember 18-án** Sajtóközleményben adott hírt a Társaság arról, hogy megjelent a NEO Property Services Zrt. első ESG jelentése.



**2023. október 11-én** a Társaság rendkívüli tájékoztatásban értesítette tisztelt részvényeseit, hogy az Igazgatótanács adásvételi szerződést kötött a VÁR-Logisztika Zrt-ben lévő ingatlanok eladásáról.

**2023. november 17-én** Varga Gábor értesítése alapján, aki az igazgatótanács tagja, tőzsdén kívüli ügylet keretében vásárolt 75.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvényt 220 Ft / db áron.

**2023. november 21-én** Varga Gábor, igazgatótanács tagjának lemondásáról adott tájékoztatást a Társaság.

**2023. december 13-án** adott hírt a Társaság, hogy a korábban 2023. október 11-én publikált ingatlan adásvételről szóló közlemény szerint, a mai napon sikeresen lezárult az ingatlanok eladása.

**2023. december 14-én** a SINGULIUM Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Árbóc utca 6.) által kezelt SINGULIUM I. Magántőkealap, SINGULIUM II. Magántőkealap és SINGULIUM III. Magántőkealap (a továbbiakban együttesen: Alapok) 4.450.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvényt értékesítettek tőzsdén kívüli ügylet keretében, a Concorde Értékpapír Zrt. igénybevételével. Az Alapok AKKO Invest törzsrészvényeinek összege 0 db-ra változott.

Ugyanezen a napon további tulajdonosi bejelentésként látott napvilágot, hogy a B + N Referencia Zrt. (székhely: 3644 Tardona, Katus domb 1.) 4.450.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészvényt vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében, a Concorde Értékpapír Zrt. igénybevételével. A B + N Referencia Zrt. AKKO Invest törzsrészvényeinek összege együttesen 4.750.000 db-ra változott. Részesedése átlépte az 5%-os és a 10%-os küszöbértékeket, a kibocsátott alaptőke és a szavazatokra feljogosító részvények 14,24 %-val rendelkezik.

**2023. december 20-án** a Társaság adásvételi szerződést kötött a Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap 100%-os tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3- 11. szám alatti „kivett irodaház” megnevezésű, bruttó 21.857 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű ingatlan 50%-os tulajdonrészének megvásárlására.

**2023. december 30-án** került közzétételre a 2024-es Társasági eseménynaptár.

## Célok és stratégia

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

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

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

## Erőforrások és kockázatok

Pénzügyi és gazdasági kockázati tényezők:

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

Kiadások nagyságrendje:

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

Vezető tisztségviselők AKKO Invest részvény tulajdona

2023. 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
<del>Varga Gábor*</del>	<del>igazgatótanács tagja</del>	<del>138 884 db</del>
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

\* Varga Gábor 2023.11.21-én lemondott igazgatótanácsi tisztségéről

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

## Beszámolási időszakot követő lényeges események

<b>Az AKKO Invest Nyrt. Közzétételei a mérlegforduló utáni időszakban</b>		
<b>2024</b>		
<b>Január</b>	31	Szavazati jogok és alaptőke nagysága
<b>Február</b>	6	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	7	Rendkívüli tájékoztatás - Tulajdonosi bejelentés
	29	Szavazati jogok és alaptőke nagysága

**2024. február 6-án** rendkívüli tájékoztatásban adott hírt a Társaság, hogy a Chantili Invest Zrt. (székhely: 1124 Budapest, Lejtő út 17/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140387) 3.336.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget adott el tőzsdén kívüli ügylet keretében, az Erste Befektetési Zrt. igénybevételével. A Chantili Invest Zrt. AKKO Invest törzsrészcégeinek összege 0 db-ra változott. Részesedése 10% és 5%-os küszöbérték alá csökkent.

**2024. február 7-én** került publikálásra, hogy Ádámosi György (lakcím: 2 impasse des Carrières, Monaco) 3.336.000 db AKKO Invest Nyrt. törzsrészcéget vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében, a Raiffeisen Bank Zrt. igénybevételével. Ádámosi György AKKO Invest törzsrészcégeinek összege 3.336.000 db-ra változott, részesedése így átlépte az 5% és 10% küszöbértékeket, így a kibocsátott alaptőke és a szavazatokra feljogosító részvények 10,00 %-val rendelkezik.

## 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 2023. november 21-ig:***

- 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

***Igazgatótanács tagjai 2023. november 22-től:***

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

***Auditbizottság tagjai:***

**2023. január 1-jén érvényben lévő Audit Bizottsági tagok:**

- Székely Gábor – auditbizottság elnöke
- Matskási István – auditbizottság tagja
- Bosánszky Péter Márk – auditbizottság tagja

Az Auditbizottság 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.

## **Telephelyek bemutatása**

Az Anyavállalat a jelentés készítés napján nem rendelkezik telephellyel.

A NEO Property Services Zrt., mint leány cég 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 leány cég nem rendelkezik telephellyel.

## **Felelősségvállaló nyilatkozat**

Az AKKO Invest Nyrt. 2023. évi éves egyedi és konszolidált IFRS jelentéséhez

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek.

A konszolidált 2023. 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 tényről, amely az AKKO Invest helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

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

A AKKO Invest Nyrt. jelentését független könyvvizsgáló nem vizsgálta, arról véleményt nem alkotott, a jelentés összevont (konszolidált), a beszámoló a nemzetközi könyvviteli sztenderdek (IFRS) szerint készült.

Az AKKO Invest Nyrt. 2023. éves IFRS jelentése teljes terjedelmében megtekinthető 2024. március 28-tól a Társaság székhelyén (1118 - Budapest, Dayka Gábor utca 5.) és honlapján ([www.akkoinvest.hu](http://www.akkoinvest.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) valamint a Magyar Nemzeti Bank kötelező közzétételi portálján ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

Budapest, 2024. március 28.

---

Prutkay Zoltán  
igazgatótanács elnöke

**Konzolidált pénzügyi kimutatások**

**AKKO INVEST**

**Nyilvánosan Működő  
Részvénytársaságról**

a 2023. 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 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

**Konszolidált átfogó eredménykimutatás a 2023. december 31-én végződő 365 napra**

<b>ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS</b>	<b>Megjegyzések</b>	<b>2023.01.01 - 2023.12.31</b>	<b>2022.01.01 - 2022.12.31</b>
Árbevétel	(5.1)	38 228	28 332
Közvetlen ráfordítások	(5.2)	(34 587)	(25 648)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>3 641</b>	<b>2 684</b>
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(5.3)	(1 187)	(869)
Egyéb ráfordítások, nettó	(5.4)	(469)	(195)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(5.5)	(345)	(294)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 640</b>	<b>1 326</b>
Jövedelemadó ráfordítás	(5.6)	(483)	(323)
<b>Nettó eredmény</b>		<b>1 157</b>	<b>1 003</b>
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		<b>1 157</b>	<b>1 003</b>
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	-
Átváltási különbözet		3	(4)
<b>Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)</b>		<b>3</b>	<b>(4)</b>
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>1 160</b>	<b>999</b>
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 160	999
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész		-	-
<b>Egy részvényre jutó eredmény forintban</b>	<b>(6.24)</b>	<b>34,90</b>	<b>30,95</b>
<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény forintban</b>	<b>(6.24)</b>	<b>34,90</b>	<b>30,95</b>
<b>EBITDA</b>		<b>3 051</b>	<b>2 608</b>

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

**Konszolidált mérleg**  
**2023. december 31. napjára**

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>Megjegyzések</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>24 891</b>	<b>22 004</b>
Vevőkapcsolatok értéke	(6.1)	11 139	11 721
Goodwill	(6.2)	5 645	5 645
Használati jogi eszközök	(6.3)	282	325
Immateriális eszközök (máshol ki nem emelt)	(6.4)	26	28
Befektetési célú ingatlanok	(6.5)	7 704	4 188
Ingatlanok	(6.6)	39	28
Gépek, felszerelések, berendezések	(6.7)	56	69
<b>Forgóeszközök</b>		<b>16 658</b>	<b>12 606</b>
Vevőkövetelések	(6.8)	12 642	8 659
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(6.9)	1 984	2 128
Zártolt pénzeszközök	(6.10)	665	485
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(6.11)	1 367	1 334
<b>Eszközök összesen</b>		<b>41 549</b>	<b>34 611</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>Megjegyzések</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>		<b>8 442</b>	<b>6 902</b>
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25Ft/db)	(6.12)	834	834
Árszió	(6.13)	5 480	5 480
Eredménytartalék		2 344	1 187
Saját részvények	(6.14)	-	(380)
Tulajdonosi tranzakciók	(6.15)	(207)	(207)
Halmazott átváltási különbözet	(6.16)	(9)	(12)
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke</b>		<b>8 442</b>	<b>6 902</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>16 794</b>	<b>17 391</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	(6.17)	9 967	10 585
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	(6.17)	337	298
Céltartalékok	(6.18)	789	331
Halasztott adó kötelezettségek	(6.19)	1 508	1 543
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség	(6.3)	179	105
Akvizíció halasztott vételára	(6.20)	4 014	4 529
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>16 313</b>	<b>10 318</b>
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	(6.17)	768	766
Szállítói tartozások	(6.21)	7 830	3 020
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(6.22)	7 455	6 252
Nyereségadó kötelezettségek	(6.23)	141	49
Rövid lejáratú lízingkötelezettség	(6.3)	119	231
<b>Saját tőke és kötelezettségek</b>		<b>41 549</b>	<b>34 611</b>

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

**Konszolidált cash flow-kimutatás**  
**a 2023. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Megjegyzések	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény		1 640	1 326
Kamatráfordítás, nettó	(5.5)	375	347
<b><i>Pénzmozgással nem járó tételek</i></b>			
Értékcsökkenés	(6.3-6.7)	1 066	988
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(5.5)	20	(44)
Várható hitelezési veszteség eredményhatása	(5.5)	(23)	-
Kamatbevétel	(5.5)	(41)	(11)
Céltartalékok változása	(6.18)	458	40
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye		74	-
<b><i>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</i></b>		<b>1 554</b>	<b>973</b>
<b><i>Működő tőke változásai</i></b>			
Vevő követelések változása	(6.8)	(3 960)	(1 048)
Egyéb forgóeszközök és elhatárolások változása	(6.9)	146	(786)
Szállító kötelezettségek változása	(6.21)	4 810	(455)
Egyéb rövidelejáratú kötelezettségek és elhatárolások változása	(6.22)	1 184	2 177
Zárolt pénzeszközök változása	(6.10)	(180)	-
<b>Összes nettó forgótőke változás</b>		<b>2 000</b>	<b>(112)</b>
Fizetett kamat		(334)	(329)
Fizetett nyereségadó		(402)	(364)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>4 833</b>	<b>1 840</b>
Részesedések megszerzése fordított összeg, csökkentve az átvett pénzeszközök értékével		(22)	-
Tárgyi eszköz beszerzések	(6.3-6.7)	(3 416)	(65)
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele		221	-
Kapott kamat		41	11
Részesedések vételárának törlesztése	(6.20)	(515)	(301)
Adott kölcsön visszafizetése		-	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>(3 691)</b>	<b>(355)</b>

*A következő oldalon folytatódik.*

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

*folytatás az előző oldalról*

Hitel visszafizetés	(6.17)	(797)	(741)
Lízing kötelezettségek teljesítése	(6.3)	(312)	(247)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>(1 109)</b>	<b>(988)</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>33</b>	<b>497</b>
Devizás pénzeszközök átértékelése	(5.5)	-	(2)
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>33</b>	<b>495</b>
Pénzeszközök az év elején	(6.11)	1 334	839
Pénzeszközök az időszak végén	(6.11)	1 367	1 334

*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 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

**Konszolidált saját tőke változás kimutatás**  
**a 2023. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszó	Eredménytartalék	Saját részvények	Tulajdonosi tranzakciók	Halmazott átváltási különbözet	Anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekeltség	Összesen
<i>Megjegyzések</i>	<i>(6.12)</i>	<i>(6.13)</i>		<i>(6.14)</i>	<i>(6.15)</i>	<i>(6.16)</i>			
<b>2021.12.31</b>	<b>834</b>	<b>5 480</b>	<b>184</b>	<b>(380)</b>	<b>(207)</b>	<b>(8)</b>	<b>5 903</b>	<b>-</b>	<b>5 903</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	1 003	-	-	(4)	999	-	999
<b>2022.12.31</b>	<b>834</b>	<b>5 480</b>	<b>1 187</b>	<b>(380)</b>	<b>(207)</b>	<b>(12)</b>	<b>6 902</b>	<b>-</b>	<b>6 902</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	1 157	-	-	3	1 160	-	1 160
Saját részvény tranzakciók (üzletrész vásárlás saját részvény ellenében) - 2023.03.16	-	-	-	380	-	-	380	-	380
<b>2023.12.31</b>	<b>834</b>	<b>5 480</b>	<b>2 344</b>	<b>-</b>	<b>(207)</b>	<b>(9)</b>	<b>8 442</b>	<b>-</b>	<b>8 442</b>

*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 2023. 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](http://www.bet.hu)) és saját honlapján ([www.akkoinvest.hu](http://www.akkoinvest.hu)) is közzéteszi.

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

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

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

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

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

### **2. A konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák**

#### ***A konszolidáció alapja***

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Amennyiben a függő ellenérték becsült értékétől a ténylegesen átadott (visszakapott) érték eltér, akkor ezt a 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 2023. 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 2022-es üzleti évre készítette el, a 2021-es 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 2023. 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

- a) egyedi áru vagy szolgáltatás (áru- vagy szolgáltatáscsomag); vagy
  - b) olyan egyedi 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 kötelekhez: Az eladónak meg kell osztania az ügylet árát az egyes kötelek között. Amennyiben az egyes kötelekhez egyedi árak nem rendelhetők, a megosztáshoz becslést kell alkalmazni, a Standard által elfogadott módszerek szerint.
  5. Az árbevétel elszámolása: Az árbevételt akkor lehet elszámolni, amikor a megvásárolt eszköz vagy szolgáltatás feletti kontroll átszáll az eladótól a vevőre. Ez történhet egy meghatározott időtartam alatt vagy egy konkrét időpontban. A kontroll átszállása akkor történik meg, ha annak révén a vevő képes irányítani az eszköz használatát és jogosult az eszközből származó hasznok szedésére.

A 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 készütséget 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 2023. 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 törzsrészesvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti hozamot a törzsrészesvények 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, információértékkel 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
	<b>EBITDA</b>	<b><u>X/(X)</u></b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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 korigálja 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 visszakorigálja a Csoport. [Az egyéb eszközök pl. pénzügyi instrumentumok értékvesztését nem korigáljuk 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 2023. 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**

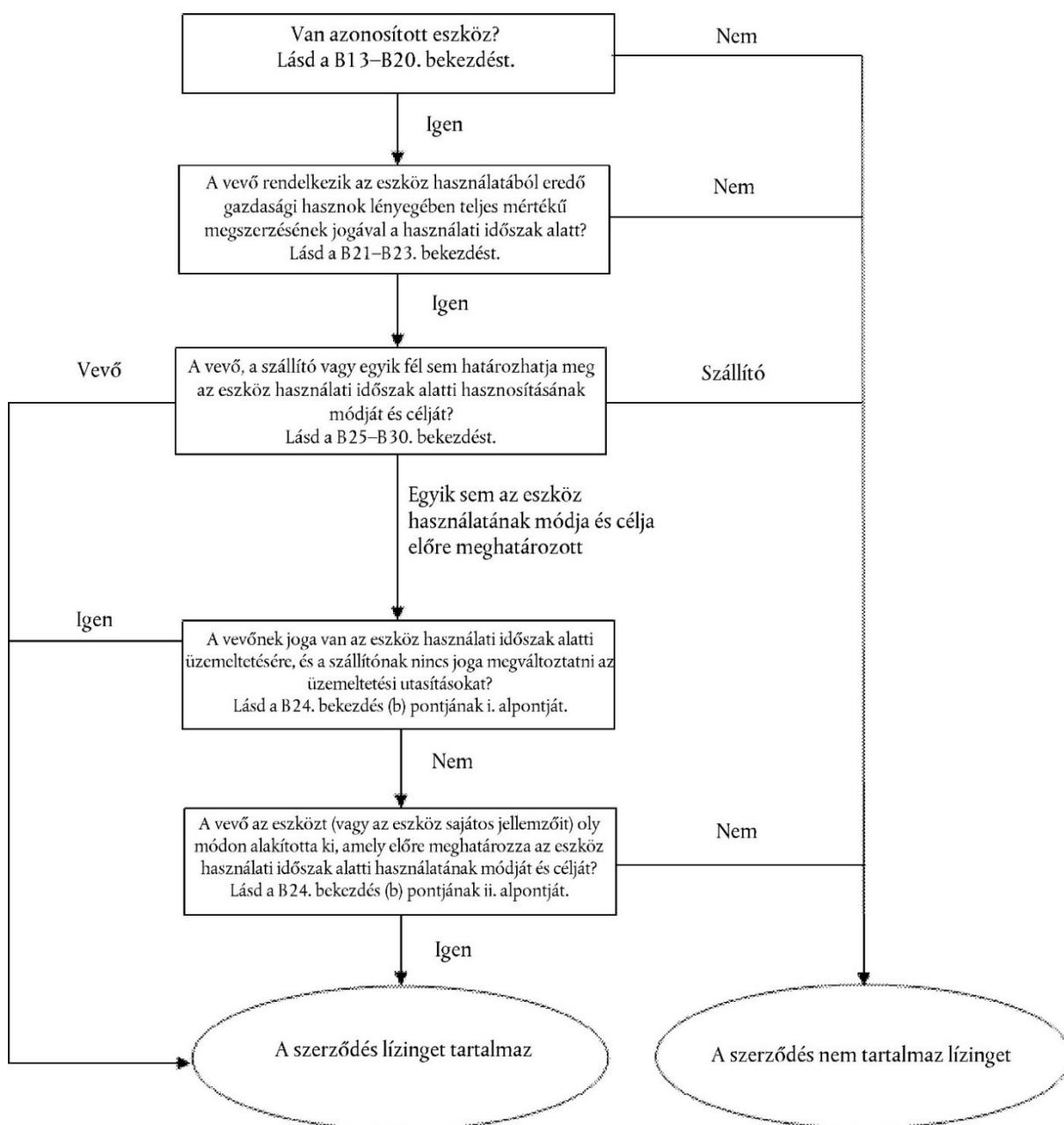
Az immateriális eszközöket a bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván a Csoport. A várható élettartam során értékcsökkenés került elszámolásra a lineáris leírási módszer szerint.

## 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 2023. 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 2023. 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.

2023. 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 2023. 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 2023. 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 tárgyévi része az eredmény terhére vagy javára kerül elszámolásra.

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

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

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

#### *Valós értéken történő értékelés*

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

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

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

2.szint: A jegyzett árakkal nem rendelkező eszközök esetén az értékeléshez felhasznált adatok közvetve vagy közvetlenül 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 2023. 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 2023. 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 2023. 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 2023. 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 2023. 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 vezetésének 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 2023. 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	2023.12.31	2022.12.31
Ingatlan üzemeltetés	37 880	28 232
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	123	99
Ingatlan eladásából származó bevétel	220	-
Továbbszámlázott költségek bevétele	5	1
<b>Összesen</b>	<b>38 228</b>	<b>28 332</b>

A Csoport fő tevékenysége 2023. évben az ingatlan üzemeltetés volt. Az ingatlan bérbeadásából származó bevétel növekedéséhez az új leányvállalat a Deniro Zrt. bérbeadási tevékenysége is hozzájárult.

Az árbevételben jelenik meg 2023-tól jelentősebb összegben az NEO Properties által végrehajtott projektmunkák bevétele is, amely adott időszak alatt elszámolt bevételként kellett elszámolni. Ezek a projektek más megrendelésére és specifikációja alapján végrehajtott feladatok. A teljesítési mutatót a Csoport a műszaki készülség alapján határozta meg.

Az ekként elszámolt bevétel összege 2023-ban 6 237 MFt, míg 2022-ben 1 399 MFt volt.

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 hozzárendelhetőek az árbevétel képző elemhez.

A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Anyagköltségek	(762)	(180)
Bérleti díj	(70)	(125)
Egészségügyi szolgáltatás	(8)	(9)
Értékesített ingatlan könyv szerinti értéke	(295)	-
Különféle egyéb szolgáltatások	(14)	(5)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(1 683)	(1 574)
Értékcsökkenési leírás	(1 002)	(731)
Eszközkezelés	-	(7)
Fűtés, klíma berendezések	(151)	(273)
Göngyölegek	(15)	-
Hatósági díjak	(7)	(5)
Hulladékszállítás	(59)	(3)
Informatikai szolgáltatás	(73)	(57)
Karbantartási díjak	(6 588)	(2 798)
Kommunikációs díjak	(2)	(1)

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

Költöztetés	(92)	(7)
Lift, épületgépészet	(36)	(40)
Munkaerőkölcsönzés	(8)	(4)
Növénygondozás	(1 231)	(191)
Oktatási költségek	(13)	(14)
Parkolás, autópályahasználat	(20)	(17)
Reklám költségek	(4)	(4)
Szakértői díjak	(3)	-
Szállítási díjak	(39)	(179)
Személyi jellegű ráfordítások	(4 465)	(3 844)
Tagsági díjak	(1)	-
Takarítás	(1 605)	(2 205)
Tűzvédelem, munkavédelem	(125)	(138)
Utazási és szállásköltségek	(8)	(4)
Ügyvédi, jogi költségek	(11)	(5)
Üzemanyag felhasználás	(143)	(127)
Üzemeltetési költségek	(89)	(1 861)
Vagyonvédelem	(1 736)	(1 852)
Projekt menedzsment	(14 225)	(9 389)
<b>Összesen</b>	<b>(34 587)</b>	<b>(25 648)</b>

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

A GKI üzletághoz, korábbi néven Fit out üzletághoz tartozó projektmenedzsment díja jelentősen emelkedett a 2022. évi értékhez képest. Ennek oka, az üzletágból származó bevétel növekedése.

2022. évről 2023.évre átlagosan 3%-kal csökkentek a villamosenergia költségek. A gázzal kapcsolatos kiadások azonban 52%-kal emelkedtek. Tekintettel arra, hogy villamos energia költségei a teljes elektromos energia, víz és csatornadíj költségek 74%-át teszik ki, a gázdíjak növekedése mérsékelt hatással bírt a teljes közmű költségre. Összességében csak 7% -os a költség emelkedés.

A személyi jellegű ráfordítások részben a munkavállalói létszám, részben a béremelések következtében közel 16% -al növekedett.

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 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Adminisztratív ráfordítások:

<b>Megnevezés</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Bérelti díjak	(20)	(4)
Biztosítási díj	(41)	(33)
Egészségügyi szolgáltatás	(0)	(0)
Egyéb anyag felhasználás	(2)	(1)
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	(2)	(3)
Elektromos energia, víz, csatornadíj	(4)	(2)
Értékcsökkenési leírás	(65)	(11)
Hatósági díjak, illetékek	(1)	-
Informatikai szolgáltatások	(63)	(45)
Karbantartási költség	(1)	-
Környezetvédelem	(0)	(0)
Munkavédelem, tűzvédelem	-	(0)
Nyomtatvány, irodaszer felhasználás	(1)	(1)
Oktatási költségek	(3)	(1)
Parkolás, autópályahasználat	(6)	(6)
Pénzügyi szolgáltatások díja	(73)	(53)
Postaköltség	(5)	(5)
Szakértői díjak	(8)	-
Szaklap, szakkönyv	(2)	(1)
Szállítási díjak	(7)	(27)
Számviteli szolgáltatás és audit költsége	(85)	(63)
Személyi jellegű ráfordítások	(682)	(552)
Tanácsadási és elemzési díjak	(16)	(7)
Utazási és szállásköltségek	(1)	(2)
Ügyvédi, jogi költségek	(5)	(4)
Üzemanyag felhasználás	(11)	(8)
Vagyonvédelem költsége	(3)	(2)
<b>Összesen</b>	<b>(1 107)</b>	<b>(832)</b>

2023. évben közvetlen és adminisztrációs költség kategóriában mindösszesen 5 147 Mft bérköltség elszámolására került sor Csoport szinten.

Az értékcsökkenési leírás a 2022-es évhez képest hatszorosára nőtt. E jelentős növekedést azon újonnan portfólióba beillesztett, magas beszerzési értékkel rendelkező befektetési célú ingatlanok indukálták, amelyek jelentős mértékben befolyásolták az értékcsökkenési leírások összegét.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

**Csoport szinten az átlagos állományi létszám 2023. évben az alábbiak szerint alakult:**

Cégnév	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)
AKKO Invest Nyrt.	3
NEO Property Services Zrt.	531
<b>Összesen</b>	<b>534</b>

A táblázatban nem szereplő Csoporttagok átlagos létszáma 0 fő.

**Az értékesítési ráfordítások az értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat tartalmazzák.**

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	(6)	(6)
Kommunikációs és marketing költségek	(74)	(31)
<b>Összesen</b>	<b>(80)</b>	<b>(37)</b>

#### **5.4. Egyéb bevételek és ráfordítások**

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

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Alapítványi befizetés, adományok	(18)	(8)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	(21)	(112)
Építményadó, telekadó	(14)	(16)
TE értékesítés, selejtezés	1	-
Egyéb adó	(3)	(28)
Dolgozói térítések	1	6
Céltartalék képzés/felhasználás	(458)	(40)
Elengedett követelés, kötelezettség	22	5
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-	(2)
Kapott kötbér, kártérítés, költségtérítés	18	-
Különféle egyéb tételek	3	-
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>(469)</b>	<b>(195)</b>

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.

Az egyéb bevételek és ráfordítások értéknövekedése legnagyobb részben az évközi céltartalék felhasználásából, valamint képzéséből adódik. Év közben 67 M Ft céltartalék került feloldásra, 525 M Ft pedig megképzésre.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

#### 5.5. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Kapott kamatok banktól	41	11
Fizetendő kamatok	(374)	(347)
Devizás eszközök és kötelezettségek átértékelése (nem realizált)	(21)	44
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(23)	(6)
Sconto	30	4
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás nyeresége	2	-
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>(345)</b>	<b>(294)</b>

#### 5.6. Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Társasági adó	(314)	(206)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	57	36
Helyi iparűzési adó	(197)	(153)
Innovációs járulék	(29)	-
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>(483)</b>	<b>(323)</b>

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: 278 MFt a NEO Property Services Zrt. könyveiben található.

Az iparűzési adó mértéke 2% volt az év folyamán.

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

A számviteli eredményből a következő módon vezethető le az adóráfordítás:

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Adózási eredmény	1 640	1 326
Elméleti adó (9%-kal)	148	119
Adókorrekciók hatása társasági adóra*	166	87
Tényleges társasági adó	314	206
Helyi iparűzési adó	197	153
Halasztott adó	(57)	(36)
Innovációs járulék	29	-
<b>Eredménykimutatásban szereplő adó</b>	<b>483</b>	<b>323</b>

\*Az adóalap korrekciók közötti lényeges elemek:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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.

<b>Bruttó érték</b>	<b>Goodwill</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>12 794</b>
Akvizíciókori csoportba kerülés	0
Vásárlás	0
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>12 794</b>
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>Immateriális javak</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>(1 073)</b>
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(582)
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>(1 655)</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>Immateriális javak</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>11 721</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>11 139</b>

Az immateriális eszköz megtérülő értékét a Csoport utoljára 2023. december 31. napjára tesztelte. Ebben az időszakban nem azonosított olyan körülményt, amely értékvesztésre utalna.

### 6.2. Goodwill

A goodwill értéke nem változott 2023. év folyamán.

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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
<b>Goodwill 2023.12.31</b>	<b>266</b>	<b>5 379</b>

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 akvizíciója 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 2023. 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 lízingskötelezettségként tartja nyilván. Az eszközök a NEO Property Services Zrt. megvásárlásával kerültek a Csoportba.

A Használati jogi eszközök nettó értéke 2023.12.31-én a következő:

Bruttó érték	ROU		Összesen
	személygépkocsi	ingatlanbérlet	
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	538	357	895
Árfolyamváltozás hatása	-	(2)	(2)
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	94	9	103
Kivezetés	-	(355)	(355)
Új szerződéskötés	195	-	195
<b>Egyenleg 2023.12.31-n</b>	<b>827</b>	<b>9</b>	<b>836</b>
Értékcsökkenés	ROU		Összesen
	személygépkocsi	ingatlanbérlet	
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	(322)	(248)	(570)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(224)	(91)	(315)
Kivezetés	-	333	333
<b>Egyenleg 2023.12.31-n</b>	<b>(547)</b>	<b>(7)</b>	<b>(554)</b>
<b>Nettó érték 2023.12.31-n</b>	<b>280</b>	<b>2</b>	<b>282</b>



AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

## Lízing kötelezettségek

A lízingdíjak állomány változását az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Éven belül esedékes lízingtartozás	115	4	119
Éven túl, öt éven belül esedékes lízingtartozás	179	-	179
Öt éven túl esedékes lízingtartozás	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>294</b>	<b>4</b>	<b>298</b>

Megnevezés	Személygépkocsi	Ingatlanbérlet	Összesen
Nyitó lízingkötelezettség összesen	223	113	336
Árfolyamváltozás hatása	-	(3)	(3)
Évközi szerződéskötés	195	-	195
Lízingdíj emelkedés miatti módosítás	94	9	103
Kivezetés	-	(21)	(21)
Lízingdíj fizetése	(218)	(94)	(312)
<b>Fennálló lízingkötelezettség év végén</b>	<b>294</b>	<b>4</b>	<b>298</b>

## 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
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>323</b>
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Vásárlás	14
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>337</b>

Értékcsökkenés	Immateriális javak
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>(295)</b>
Akvizíciókori csoportba kerülés	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(16)
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>(311)</b>

Nettó érték	Immateriális javak
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>28</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>26</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

## 6.5 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport ingatlanjaira vonatkozó adatok 2023. december 31-én a következők:

<b>Bruttó érték</b>	<b>Ipari ingatlan</b>	<b>Lakóingatlan</b>	<b>Összesen</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>2 394</b>	<b>2 159</b>	<b>4 553</b>
Vásárlás	3 357	-	<b>3 357</b>
Értékesítés	(419)	-	<b>(419)</b>
Árfolyamváltozás hatása	-	(41)	<b>(41)</b>
Akvizíciókori csoportba kerülés	624	-	<b>624</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>5 956</b>	<b>2 118</b>	<b>8 074</b>
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>Ipari ingatlan</b>	<b>Lakóingatlan</b>	<b>Összesen</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>(338)</b>	<b>(27)</b>	<b>(365)</b>
Értékesítés miatti kivezetés	128	-	<b>128</b>
Akvizíciókori csoportba kerülés	(28)	-	<b>(28)</b>
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(81)	(24)	<b>(105)</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>(319)</b>	<b>(51)</b>	<b>(370)</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>Ipari ingatlan</b>	<b>Lakóingatlan</b>	<b>Összesen</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>2 056</b>	<b>2 132</b>	<b>4 188</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>5 637</b>	<b>2 067</b>	<b>7 704</b>

2023.12.20-án az Anyavállalat 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 311. szám alatti „kivett irodaház” megnevezésű, bruttó 21.857 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű ingatlan 50%-os tulajdonrészét vásárolta meg.

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

**A Csoport az alábbi ingatlanokkal rendelkezik:**

Ingatlan tulajdonosa	Ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Felépítmény nagysága(m <sup>2</sup> )	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	Értékesítve 2023-ban
ALQ SAS	18 Avenue, Louis Gallet, Juan-Les-Pins, Antibes, Franciaország	lakóingatlan	-	1 185	Felújítás alatt
4Stripe Zrt.	2040 Budaörs, Kinizsi 4-6.	ipari ingatlan	3 932	3 904	Bérbe adva
A PLUS INVEST Zrt.	1121 Budapest, Eötvös út 31.	lakóingatlan	2 269	438	Bérbe adva
Deniro Zrt.	2040 Budaörs, Kinizsi u 4.	ipari ingatlan	6 066	1 334	Bérbe adva
AKKO Invest Nyrt.	1117 Budapest, Szerémi út 4.-Kaposvár u. 3-11	ipari ingatlan	3 597	21 857	Bérbe adva

Az ingatlanok nettó értékét 2023.12.31-én az alábbi táblázat szemlélteti:

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

Előző évben az ingatlanok nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Ingatlan megnevezése	Bekerülési érték	Bekerülési érték módosítás átváltás miatt	Halmazott 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 ipari ingatlan	1 388	-	(133)	1 255
Budapest, Eötvös utcai lakóingatlan	188	-	(13)	175
<b>Összesen</b>	<b>4 553</b>	<b>-</b>	<b>(365)</b>	<b>4 188</b>

Értékváltozást a halmazott értékcsökkenési leírás, a Nagykanizsai ingatlan értékesítése, valamint a Cyrano Hotel EUR-ban kimutatott értékének forintra átváltása okozott.

Az ingatlanok valós értékére tett becslés a fordulónapon:

Megnevezés	Valós érték becslése 2023. 12. 31.
Kárpát utcai iroda	90
Szolnoki ipari ingatlan	562
Nagykanizsai ipari ingatlan	0
Cyrano Hotel, Franciaország	1 837
Budaörsi ipari ingatlan I.	1 302
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	644
Budaörsi ipari ingatlan II.	626
Budapest, Szerémi utcai ipari ingatlan	6 600
<b>Összesen</b>	<b>11 661</b>

A pozitív valós érték különbözetek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, mert a Csoport a költségmodell szerint értékeli a befektetési célú ingatlanjait.

Az eszközök hasznosítása – részben – operatív lízing útján történik.

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az ingatlanokkal kapcsolatban az alábbi jelzálogjogok kerültek bejegyzésre:

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

## 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.

<b>Bruttó érték</b>	<b>Ingatlanok</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>77</b>
Vásárlás/ráaktiválás	<b>15</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>92</b>
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>Ingatlanok</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>(49)</b>
Elszámolt értékcsökkenési leírás	<b>(4)</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>(53)</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>Ingatlanok</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>28</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>39</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

### 6.7 Gépek, felszerelések, berendezések

A gépek, felszerelések, berendezések adatai 2023.12.31-re vonatkozóan az alábbiak:

<b>Bruttó érték</b>	<b>Gépek, felszerelések, berendezések</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>624</b>
Vásárlás	32
Csökkenés	(4)
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>652</b>
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>Gépek, felszerelések, berendezések</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	(555)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	4
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(44)
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>(595)</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>Gépek, felszerelések, berendezések</b>
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>	<b>69</b>
<b>Egyenleg 2023.12.31-én</b>	<b>57</b>

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.

<b>Megnevezés</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Vevőkövetelések	12 674	8 670
Várható hitelezési veszteség	(32)	(11)
<b>Összesen</b>	<b>12 642</b>	<b>8 659</b>

### 6.9 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Egyéb nem nyereségadó követelések	100	74
Adott előlegek	593	869
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	1 173	1 067
Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	30	59
Túlfizetett szállítók	2	-
Adott óvadék	7	8
Adott kaució	2	1
Teljesítési és garanciális biztosítékok	77	50
<b>Összesen</b>	<b>1 984</b>	<b>2 128</b>

Egyéb nem nyereségadó követelések közé 2023. évben az áfa adónemből származó követelést sorolta a Csoport. Az előlegek a szállítóknak és a munkavállalóknak későbbi elszámolásra adott előlegekből állnak. A szállítóknak 590 MFt adott előleget tart nyilván a Csoport.

A bevétel elhatárolások között a 2023. 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 2023. 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 pénzeszközöként – óvadékként – megjelenik 665 MFt pénzeszköz (tavaly: 485 MFt). Ez a pénzeszköz nem használható fel, 485 MFt kizárólag az OTP-től felvett, a NEO Property Zrt. megszerzését finanszírozó hitel fedezetét képi. A zárolt pénzeszközökre elszámolt ECL nem éri el az 1 MFt-ot.

#### 6.11 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek tartalma a következő:

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Bankszámlák	1 361	1 330
Pénztár	6	4
<b>Összesen</b>	<b>1 367</b>	<b>1 334</b>

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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

## 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 2023.12.31-én 833 880 000 Ft volt.

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	834	834
Változás év közben	-	-
<b>Összesen</b>	<b>834</b>	<b>834</b>

Az Anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2023.12.31 (db) Névérték: 25 Ft/db	2022.12.31 (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
<b>Összesen</b>	<b>33 355 200</b>	<b>33 355 200</b>

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

A saját részvényeket ez a pozíció tartalmazza:

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Részvények névértéke összesen	834	834
Ebből saját részvény (névértéken)	-	23
<b>Forgalomban lévő törzsrészvények névértéke</b>	<b>834</b>	<b>811</b>

## 6.13 Ázsió

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

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Nyitó érték	5 480	5 480
Saját részvény értékesítésén elért árfolyam nyereség	-	-
<b>Összesen</b>	<b>5 480</b>	<b>5 480</b>



AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

#### 6.14 Saját részvények

A Deniro Zrt. 100%-át megtestesítő törzsrészvények, valamint az ügylethez kapcsolódó követelés engedményezés szerződés szerinti teljes vételárát saját részvényekkel rendezte a Csoport.

A saját részvények darabszáma és értéke a következők szerint alakul.

Megnevezés	2023.12.31 (e db)	2022.12.31 (e db)
Nyitó érték	937	937
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás	(345)	-
Követelés engedményezés ellenében adott saját részvény	(592)	-
<b>Részvények alakulása (e db)</b>	<b>-</b>	<b>937</b>

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Nyitó érték	(380)	(380)
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás	140	-
Követelés engedményezés ellenében adott saját részvény	240	-
<b>Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken (előjelhelyesen)</b>	<b>-</b>	<b>(380)</b>

A táblázatban szereplő előjelek a saját tőke szempontjából értendőek.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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	2023.12.31	2022.12.31
Nyitó érték	(207)	(207)
Változás az év folyamán	-	-
<b>Összesen</b>	<b>(207)</b>	<b>(207)</b>

### 6.16 Halmazott átváltási különbözet

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

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Eszközök záró árfolyamon	991	1 010
Kötelezettségek záró árfolyamon	1 084	1 081
Saját tőke historikus árfolyamon	(84)	(59)
<b>Különbözet</b>	<b>(9)</b>	<b>(12)</b>

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

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

Az alábbi hitel kötelezettséggel rendelkezik a Csoport:

Adós	Lejárat	Kamat	2023.12.31	1 éven	5 éven	5 éven
				belül	belül	túl
				esedékes	esedékes	esedékes
AKKO Invest Nyrt.	2036.03.31	2,5%	10 149	714	2 871	6 564
Deniro Zrt.	2034.12.31	1 havi Bubor +1,8%	190	10	180	-
4 Stripe Zrt.	2032.02.29	1,9%	396	44	233	119
<b>Összesen</b>			<b>10 735</b>	<b>768</b>	<b>3 284</b>	<b>6 683</b>

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

A Deniro Zrt. részére 2021. év végén folyósították a hitelt, amely forint alapú.

A banki 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	10 585	766
Tőketörlesztés	(23)	(774)
Kamat fizetés 2023. év	-	(300)
Átsorolás lejárat miatt	(768)	768
Akvizíciókori csoportba kerülés	189	10
Év végi átértékelés	(16)	(2)
<b>Záró</b>	<b>9 967</b>	<b>-</b>

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 lejáratja 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 2022.12.31-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 jogcímeket és változásokat a 2023.12.31-es állapotnak megfelelően.

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A céltartalékok állománya az év során az alábbiak szerint változott:

Megnevezés	2022.12.31	Képzés	Vissza- vezetés	2023.12.31
Szerződésekből eredő kötbérezés, kárigények	204	398	(15)	587
Garanciális kötelezettségek	113	106	(38)	181
Végkielégítés	14	21	(14)	21
Peres ügyek	0	0	-	0
<b>Összesen</b>	<b>331</b>	<b>525</b>	<b>(67)</b>	<b>789</b>

#### 6.19 Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Halasztott adó eszközök	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	1 508	1 543
<b>Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)</b>	<b>1 508</b>	<b>1 543</b>

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

A halasztott adó levezetése a következő:

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

Összehasonlító adatok a halasztott adó levezetéséhez:

<b>2022. december 31.</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Adóérték</b>	<b>Különbözet</b>
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 pénzeszközegyenértékesek	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	-
Nyerességadó kötelezettségek	49	49	-
Fejlesztési tartalék	-	(3 061)	3 061
	<b>54 803</b>	<b>37 662</b>	<b>17 141</b>
<b>Levonható különbözet összesen</b>			<b>-</b>
<b>Adóköteles különbözet összesen</b>			<b>17 152</b>
<b>Halasztott adó követelés összesen</b>			<b>-</b>
<b>Halasztott adó kötelezettség összesen</b>			<b>1 543</b>

## 6.20 Akvizíció halasztott vételára

A 2021-ben végbement akvizíciók során a részesedés megszerzésekor nem a teljes vételár került kiegyenlítésre, emiatt 4 830 MFt hosszú lejáratú kötelezettsége állt fenn a Csoportnak az Eladóval szemben. 2023.12.31-én a törlesztések miatt 4 014 MFt fennálló hosszú lejáratú kötelezettsége áll fenn. A vételár nem diszkontált értéken került megjelenítésre.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A kötelezettségből 515 MFt az üzleti év folyamán törlesztésre került.

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Nyitó egyenleg	4 529	4 830
Törlesztés	(515)	(301)
<b>Összesen</b>	<b>4 014</b>	<b>4 529</b>

## 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	2023. december 31.	2022. december 31.
Szállítókkal szembeni tartozások	7 830	3 020
<b>Összesen</b>	<b>7 830</b>	<b>3 020</b>

A Csoport legnagyobb szállítói egyenlegei az üzleti év végével:

Partner neve	Egyenleg 2023.12.31-n
ALTEO Energiakereskedő Zrt.	171
Art Expo Kft.	169
BAU-GÉP 2000 KFT.	392
FEHÉRVILL-ÁM Kft.	222
IL-GENERÁL '86 Építőipari Kft.	198
Master Zrt.	183
Norisz-Ép Kft.	273
STYLO ÉpGép Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	380
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	2 782
<b>Összesen</b>	<b>4 770</b>

A Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alaptól vásárolta a Csoport 2023.12.20-án a 1117 Budapest, Szerémi út 4.- Kaposvári utca 3-11. szám alatt található irodaház ½ arányú tulajdoni hányadát. A vételár 15%-a 2023. évben kifizetésre került, a fennmaradó 85% vételár rész 2024.09.30-ig teljesítendő.

## 6.22 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Adóegyenlegek	1 297	1 219
Bérrel kapcsolatos tételek	507	464
Bírság, önellenőrzési, késedelmi pótlék	-	31
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 548	4 192
Bevételek passzív IE	43	37
Vevőtől kapott előleg	460	293
Kapott kaució	24	12
Kapott óvadék	2	2
NAV illeték	85	-
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	489	-
Egyéb tételek	-	2
<b>Összesen</b>	<b>7 455</b>	<b>6 252</b>

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

A kapott kauciók Csoporton belüli megoszlása a következő:

Megnevezés	2023.12.31
4Stripe Zrt.	12
VÁR-Logisztika	2
Deniro Zrt.	10
<b>Összesen</b>	<b>24</b>

### 6.23 Nyereségadó kötelezettség

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

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Társasági adó adónemből származó kötelezettség	106	49
Iparüzési adó adónemből származó kötelezettség	31	-
Innovációs járulék	4	-
<b>Összesen</b>	<b>141</b>	<b>49</b>

### 6.24 Egy részvényre jutó eredmény (EPS), EBITDA

Tulajdonosi részarányok 2023. december 31-én részvénytípusok szerint:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	Részvények száma 2023.12.31	Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény (HUF) 2023.12.31
Törzsrészvény	33 355 200	1 157 349 256
<b>Összesen</b>	<b>33 355 200</b>	<b>1 157 349 256</b>

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
<b>A Csoport részvényeseire jutó nettó eredmény</b>	<b>1 157</b>	<b>1 003</b>
Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény fix osztalék levonása után	1 157	1 003
Törzsrészvényekre jutó éves eredmény	1 157	1 003
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 162 668	32 418 212
<b>Egy részvényre jutó nettó eredmény (HUF-ban)</b>	<b>34,90</b>	<b>30,95</b>
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	1 157	1 003
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 162 668	32 418 212
<b>Hígított egy részvényre jutó nettó eredmény (HUF-ban)</b>	<b>34,90</b>	<b>30,95</b>

#### EBITDA

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

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény	1 640	1 326
Értékcsökkenési leírás	1 066	988
Pénzügyi bevételek és ráfordítások eliminálása	345	294
<b>EBITDA</b>	<b>3 051</b>	<b>2 608</b>

#### 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.



AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

**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:

<b>Pénzügyi eszközök és egyenlegeik</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Vevőkövetelések	12 642	8 659
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	681	2 128
Zárolt pénzeszközök	665	485
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 367	1 334
<b>Összesen</b>	<b>15 355</b>	<b>12 606</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Banki hitelek	10 735	11 351
Szállítói tartozások	7 830	3 020
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	975	6 252
Lízing kötelezettségek	298	336
Akvizíció halasztott vételára	4 014	4 529
<b>Összesen</b>	<b>23 852</b>	<b>25 488</b>

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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	2023.12.31			2022.12.31		
	Értékelés i szint 1	Értékelés i szint 2	Értékelés i szint 3	Értékelés i szint 1	Értékelés i szint 2	Értékelés i szint 3
<b>Pénzügyi eszközök</b>						
Vevőkövetelések	-	-	12 642	-	-	8 659
Követelések egyéb vállalkozással szemben						-
Követelések és időbeli elhatárolások	-	-	681	-	-	2 128
Zártolt pénzeszközök	665	-		485	-	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 367			1 334		
<b>Összesen (eszközök)</b>	<b>2 032</b>	<b>-</b>	<b>13 323</b>	<b>1 819</b>	<b>-</b>	<b>10 787</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>						
Banki hitelek, lízingek	-	-	10 735	-	-	11 351
Szállítói tartozások	-	-	7 830	-	-	3 020
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	-	-	975	-	-	6 252
Lízing kötelezettségek	-	-	298	-	-	336
Akvizíció halasztott vételára	-	-	4 014	-	-	4 529
<b>Összesen (kötelezettségek)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 488</b>

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 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

## 7. Egyéb közzétételek a konszolidált beszámolóhoz

### 7.1 Működési szegmensek

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

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

A Csoport következő működési szegmenseket azonosította 2023. 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 teljeskörű kivitelezését végzi.

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2023.12.31-én a következő:

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	123
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	-	-	220
Ingatlan üzemeltetés	12 260	6 238	173	37 879
<b>Szegmens árbevétel</b>	<b>12 260</b>	<b>6 238</b>	<b>173</b>	<b>38 229</b>
Közvetlen ráfordítások	(10 664)	(6 038)	(670)	(34 587)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(354)	(179)	(8)	(1 187)
Egyéb ráfordítások, nettó	(154)	(79)	(3)	(492)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	19	9	(72)	(322)
Negatív goodwill	-	-	-	-
<b>Adózás előtti szegmens eredmény</b>	<b>1 107</b>	<b>(49)</b>	<b>(580)</b>	<b>1 640</b>

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2023.12.31-én a következő:

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

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

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

<b>Állami finanszírozású vevőkhöz kapcsolódó adatok</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Bevétel	7	6
Közvetlen anyagjellegű költség	(5)	(5)
<b>Eredmény</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

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

Csoport összehasonlító adatai 2022.12.31-re:

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2022.12.31-én a következő:

<b>Megnevezés</b>	<b>Ipari ingatlan szegmens</b>	<b>Lakóingatlan szegmens</b>	<b>Facility Management üzletág</b>	<b>Rész összesen</b>
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	98	1	-	99
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	1	-	1
Ingatlan üzemeltetés	25	-	16 996	17 021
<b>Szegmens árbevétel</b>	<b>123</b>	<b>2</b>	<b>16 996</b>	<b>17 121</b>
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	-	-	-	-
<b>Adózás előtti szegmens eredmény</b>	<b>(73)</b>	<b>(280)</b>	<b>1 419</b>	<b>1 066</b>

<b>Megnevezés</b>	<b>ITS üzletág</b>	<b>Fit out üzletág</b>	<b>Szegmenshez nem rendelt</b>	<b>Összesen</b>
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	-	-	-	99
Továbbszámlázott költségek bevétele	-	-	-	1
Ingatlan üzemeltetés	9 625	1 400	186	28 232
<b>Szegmens árbevétel</b>	<b>9 625</b>	<b>1 400</b>	<b>186</b>	<b>28 332</b>
Közvetlen ráfordítások	(8 457)	(1 414)	(685)	(25 648)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(282)	(41)	23	(869)
Egyéb ráfordítások, nettó	(65)	-	-	(200)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	-	-	(30)	(289)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	-	-
<b>Adózás előtti szegmens eredmény</b>	<b>821</b>	<b>(55)</b>	<b>(506)</b>	<b>1 326</b>

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2022.12.31-én a következő:

<b>Megnevezés</b>	<b>Ipari ingatlan szegmens</b>	<b>Lakóingatlan szegmens</b>	<b>Facility Management üzletág</b>	<b>Rész összesen</b>
Árbevétel külső felektől	123	2	16 996	17 121

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Milliő Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
<b>Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)</b>	<b>123</b>	<b>2</b>	<b>16 996</b>	<b>17 121</b>
				-
<b>Szegmens eredmény (adózás előtt)</b>	<b>(73)</b>	<b>(280)</b>	<b>1 419</b>	<b>1 067</b>

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

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

## 7.2 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	6	-	6
Juttatások	2	-	2
<b>Összesen</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>8</b>

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj kerültek elszámolásra.

## 7.3 Leányvállalatok által fizetett osztalék

A NEO Property Services Zrt. a 2023-as év folyamán 1 776 MFt osztalékot fizetett tulajdonosainak, ebből 515 MFt-ot az AKKO Invest Nyrt-nek és 1 261 MFt-ot az Elitur Invest Zrt-nek. A konszolidált pénzügyi kimutatásokban ezek az osztalékok kiszűrésre kerültek.

## 7.4 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

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

- törekszik arra, hogy a Csoport folyamatos működése minden körülmények között biztosított legyen;

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

- 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	1 640	1 533	1 103	566
Kamatráfordítás	374	481	911	1 448
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	10 735	10 735	10 735	10 735
Banki hitelek	10 735	10 735	10 735	10 735
Átlagos kamat	3,48%	4,48%	8,48%	13,48%
Kamatváltozás		28,70%	143,52%	287,03%
<b>Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre</b>		<b>-6,55%</b>	<b>-32,73%</b>	<b>-65,46%</b>

A fentiek alapján:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása – 6,55 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása – 32,73 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása – 65,46 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

#### Kamatbevétel változásának hatása az eredményre:

Megnevezés	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	1 640	1 736	1 804	1 941
Kamatbevétel	41	55	123	260
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	1 367	1 367	1 367	1 367
Pénzeszköz és egyenértékeseik	1 367	1 367	1 367	1 367
Átlagos kamat	2,999%	3,999%	8,999%	18,999%
Kamatváltozás		33,34%	200,05%	533,46%
<b>Eredmény változás</b>		<b>5,83%</b>	<b>10,00%</b>	<b>18,34%</b>

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 5,83 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 10,00 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 18,34 %-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:

2023 december 31	2023.12.31	2022.12.31
Le nem járt vevőkövetelések	11 656	8 345
<30 nap	617	283
31-60 nap	212	17
61-90 nap	39	3
91 <	118	11
<b>Összesen</b>	<b>12 642</b>	<b>8 659</b>

A vevő kintlévőségek nőttek 2022. 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



AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. 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:

2023. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 367	-	-	-	1 367
Zártolt pénzeszközök	-	-	-	665	665
Követelések egyéb vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	1 984	-	-	1 984
Vevőkövetelések	-	12 642	-	-	12 642
Nyereségadó követelés	-	-	-	-	-
Immateriális eszközök	-	-	-	11 165	11 165
Goodwill	-	-	-	5 645	5 645
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	7 704	7 704
Ingatlanok	-	-	-	39	39
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	-	56	56
Használati jogi eszközök	-	-	-	282	282
<b>Pénzügyi követelések</b>	<b>1 367</b>	<b>14 626</b>	<b>-</b>	<b>25 556</b>	<b>41 549</b>

2023. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	7 595	-	-	7 595
Szállítói tartozások	-	7 830	-	-	7 830
Halasztott adó	-	-	1 508	-	1 511
Céltartalékok	-	789	-	-	789
Banki hitelek	-	768	3 284	6 683	10 735
Hosszú lejáratú kölcsön	-	-	337	-	337
Lízing kötelezettségek	-	119	179	-	298
Akvízió halasztott vételára	-	-	-	4 014	4 014
Saját tőke	-	-	-	8 440	8 440
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>17 101</b>	<b>5 309</b>	<b>19 138</b>	<b>41 549</b>

<b>Halmazott pozíció</b>	<b>1 367</b>	<b>(1 108)</b>	<b>(6 417)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------------------	--------------	----------------	----------------	----------	----------

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
 Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>2022. december 31.</b>	<b>Azonnal likvid</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>1-5 között esedékes</b>	<b>5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid</b>	<b>Összesen</b>
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
<b>Pénzügyi követelések</b>	<b>1 334</b>	<b>10 787</b>	<b>-</b>	<b>22 490</b>	<b>34 611</b>
<b>2022. december 31.</b>	<b>Azonnal likvid</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>1-5 között esedékes</b>	<b>5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid</b>	<b>Összesen</b>
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
Akvízió halasztott vételára	-	-	4 529	-	4 529
Saját tőke	-	-	-	6 902	6 902
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>10 649</b>	<b>9 612</b>	<b>14 350</b>	<b>34 611</b>
<b>Halmazott pozíció</b>	<b>1 334</b>	<b>1 472</b>	<b>(8 140)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos közzétételek

A menedzsment alaposan elemezte az 2022. február végén kezdődött orosz-ukrán konfliktusnak a Csoport üzleti tevékenységére gyakorolt lehetséges hatásait. Ennek során arra a következtetésre jutottak, hogy a háború nem gyakorolt olyan mértékű hatást, amely jelentősen befolyásolná a Csoport pénzügyi stabilitását vagy működését.

Habár a háború közvetlenül nem, közvetetten azonban érintheti a magyarországi befektetési célú ingatlanpiacot. Az infláció, a háború nyersanyagárrakra vonatkozó negatív hatása, a geopolitikai

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai  
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre  
Minden adat Millió Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

feszültség növekedése óvatosságra, hosszabb távú tervezésre intheti a potenciális befektetőket, bérelőket, valamint az ingatlan fenntartásához kapcsolódó szolgáltatások igénybevevőit.

## 7.5 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

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

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

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

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

## 7.6 Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék

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

- NEO Property Services Zrt. 2024.03.27-én osztalékfizetésről határozott a Csoporttagok részére.
  - Elitur Invest Zrt-nek járó osztalék összege: 1.428.222.000 Ft
  - AKKO Invest Nyrt-nek járó osztalék összege: 677.483.000 Ft

Az anyavállalat igazgatótanácsa a 2023. üzleti év beszámolójának elfogadásával egyidejűleg osztalék fizetését nem javasolja.

## 7.7 Nyilatkozatok

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

## 7.8 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az AKKO Invest Nyrt. 2024.03.28-i igazgatótanácsai és audit bizottsági döntésével közzétételre engedélyezte a Csoport 2023. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2024.március 28.

AKKO Invest Nyrt. képviseletében:

.....  
Prutkay Zoltán  
igazgatótanács elnöke

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

# **Egyedi pénzügyi kimutatások**

## **AKKO INVEST**

### **Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról**

a 2023. december 31-én végződő üzleti évre az Európai Unió  
által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Egyedi átfogó eredménykimutatás a 2023. december 31-én végződő 365 napra**

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Kiegészítő megjegyzések	2023.01.01 - 2023.12.31	2022.01.01 - 2022.12.31
Árbevétel	(3.1)	3	-
Közvetlen ráfordítások	(3.2)	(5)	-
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>(2)</b>	<b>-</b>
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3.3)	(64)	(50)
Egyéb ráfordítások, nettó		-	-
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(3.4)	(126)	64
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>(192)</b>	<b>14</b>
Jövedelemadó ráfordítás	(3.5)	(8)	(1)
<b>Nettó eredmény</b>		<b>(200)</b>	<b>13</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>(200)</b>	<b>13</b>
<b>EBITDA</b>		<b>368</b>	<b>427</b>

*Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!*

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Egyedi mérleg**  
**2023. december 31. napjára**

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>Kiegészítő megjegyzések</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>24 432</b>	<b>20 989</b>
Befektetési célú ingatlanok	(4.1)	3 434	85
Tartós befektetések leányvállalatban	(4.2)	20 998	20 904
<b>Forgóeszközök</b>		<b>2 756</b>	<b>2 255</b>
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(4.3)	45	34
Követelések leányvállalattal szemben	(4.4)	2 037	1 732
Zárolt pénzeszközök	(4.5)	665	485
Pénzeszköz és egyenértékeseik	(4.6)	9	4
<b>Eszközök összesen</b>		<b>27 188</b>	<b>23 244</b>
 <b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b>		 <b>2023.12.31</b>	 <b>2022.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>		<b>5 786</b>	<b>5 606</b>
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25 Ft/db)	(4.7)	834	834
Ázsió	(4.8)	5 480	5 480
Eredménytartalék	(4.9)	(528)	(328)
Saját részvények	(4.10)	-	(380)
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>13 731</b>	<b>14 954</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	(4.11)	9 435	10 149
Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók	(4.12)	282	276
Akvizíció halasztott vételára	(4.13)	4 014	4 529
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>7 671</b>	<b>2 684</b>
Rövid lejáratú hitelek	(4.11)	714	699
Szállítók	(4.16)	2 785	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(4.14)	577	1
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	(4.13)	3 593	1 983
Nyereségadó kötelezettségek	(4.15)	2	1
<b>Saját tőke és kötelezettségek</b>		<b>27 188</b>	<b>23 244</b>

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Egyedi cash flow-kimutatás  
a 2023. december 31-én végződő 365 napra**

	Kiegészítő megjegyzések	2023.01.01	2022.01.01
		2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény		(192)	14
Kamatráfordítás, nettó	(3.4)	614	422
<i>Pénzmozgással nem járó tételek:</i>			
Értékcsökkenés	(3.2-3.3)	9	8
Elszámolt értékvesztés	(3.4)	47	-
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása	(3.4)	44	-
Kamat bevétel	(3.4)	(63)	(18)
Eredmény terhére elszámolt hitelezési veszteség	(3.4)	1	1
<b><i>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</i></b>		<b>38</b>	<b>(9)</b>
Forgóeszközök között nyilvántartott nettó állományváltozása		(11)	(2)
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása		2 872	(12)
Zárolt pénzeszközök változása	(4.5)	(180)	-
<b><i>Összes nettó forgótőke változás</i></b>		<b>2 681</b>	<b>(14)</b>
Fizetett kamatok		(269)	(422)
Fizetett nyereségadó		-	-
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>2 872</b>	<b>(9)</b>
Adott kölcsön - folyósítás/+visszafizetés	(4.13)	(109)	(138)
Tárgyi eszköz beszerzések	(4.1)	(3 358)	-
Részesedések megszerzése		(2)	-
Részesedések vételárának törlesztése	(4.13)	(515)	(301)
Részesedés értékesítéséből befolyt összeg		-	-
Pénzügyileg rendezett kamatok		63	18
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>(3 921)</b>	<b>(421)</b>
Kapott kölcsön +folyósítás/-visszafizetés	(4.12;4.14)	1 753	-
Hitel felvétel	(4.11)	-	1 256
Hitel visszafizetés	(4.11)	(699)	(825)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow</b>		<b>1 054</b>	<b>431</b>
Pénzeszközökre elszámolt hitelezési veszteség		-	-
Devizás összevont árfolyamveszteség eredményhatása		-	-
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>5</b>	<b>1</b>
Pénzeszközök az év elején	(4.6)	4	3
Pénzeszközök az év végén	(4.6)	9	4

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Egyedi saját tőke változás kimutatás  
a 2023. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszó	Eredménytartalék	Saját részvények	Összesen
<b>Megjegyzések</b>	<b>(4.7)</b>	<b>(4.8)</b>	<b>(4.9)</b>	<b>(4.10)</b>	
2021.12.31	834	5 480	(341)	(380)	5 593
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	13	-	13
2022.12.31	834	5 480	(328)	(380)	5 606
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	(200)	-	(200)
Saját részvény tranzakciók (üzletrész vásárlás saját részvény ellenében) - 2023.03.16	-	-	-	380	380
2023.12.31	834	5 480	(528)	-	5 786

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



AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. 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 az egyedi pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek. A vezetőség e nyilatkozatát felelőssége tudatában tette meg.

#### ***A pénzügyi kimutatások tartalma***

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

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

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

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

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

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

### **Az egyedi beszámoló elkészítéséhez kapcsolódó számviteli politikák**

#### ***A pénzügyi kimutatások prezentálása***

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. 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.

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

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

Az egyedi pénzügyi kimutatások egy összehasonlító adatot tartalmaznak, 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 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 Társaságnak szerződéskötéskor értékelnie kell a vevői szerződésben ígért árukat vagy szolgáltatásokat, és teljesítési kötelemként kell azonosítania minden egyes, vevőnek való átadásra vonatkozó ígéretet, amelynek tárgya vagy
  - a) egyedi áru vagy szolgáltatás (áru- vagy szolgáltatáscsomag); vagy

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

b) olyan egyedi 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 beszédett 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 beszédett 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**

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

A pénzügyi eredményt az eredménykimutatásban nettósítva állítja be a Társaság.

### **Jövedelemadó ráfordítás**

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

### **Egyéb átfogó eredmény**

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

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

#### **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.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. 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 Társaság.

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

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

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

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

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
Ingtatlanok	20-50 év

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

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

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

### **Immateriális eszközök**

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

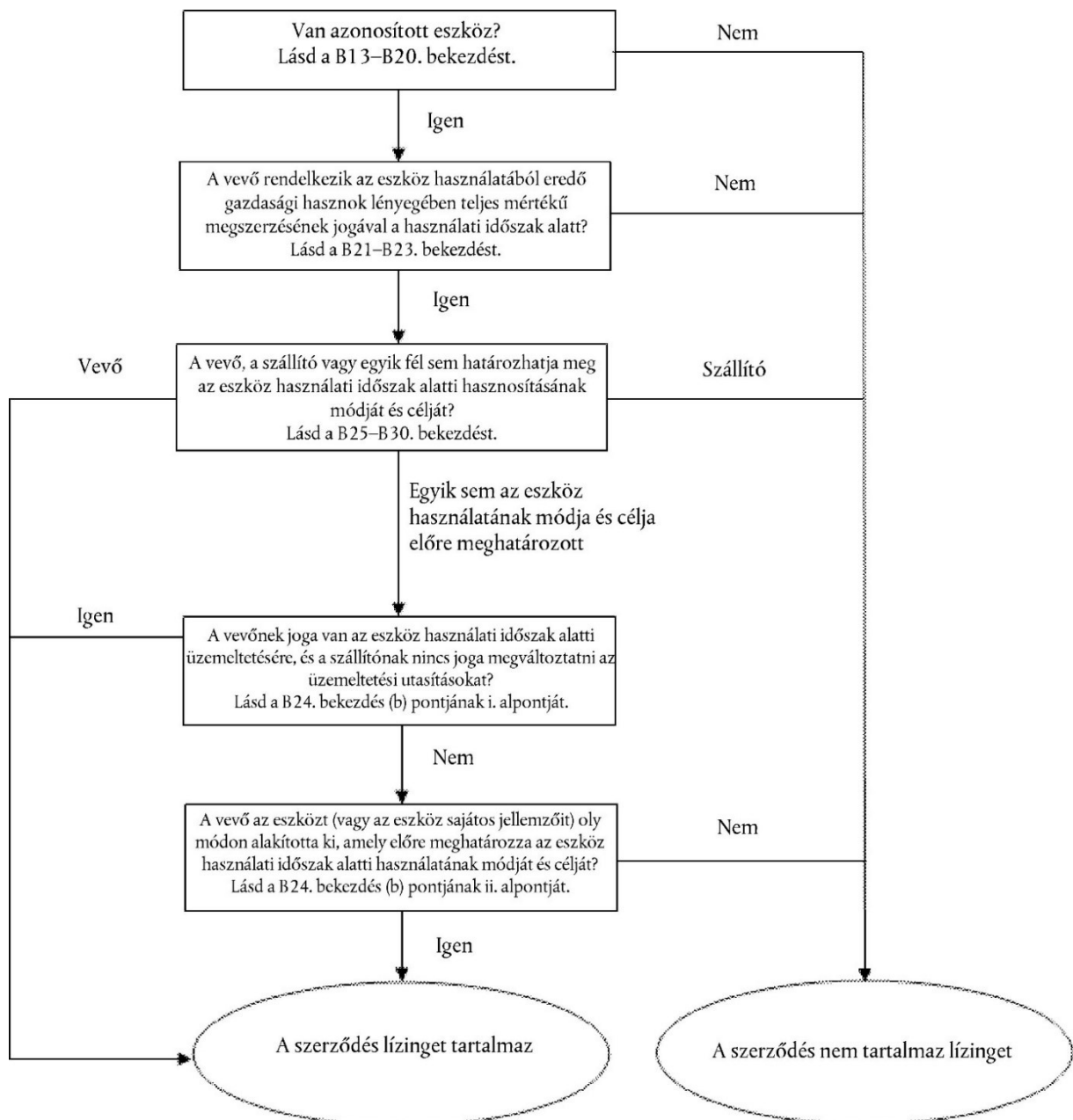
### **Lízingek**

#### **Lízing azonosítása**

Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekkor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszédni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti

megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszköz (pl. személyes használatra átadott cégautó).

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



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

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

#### Megjelenítés a lízingbe vevőnél

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

### **Megjelenítési kivételek**

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

### **Használatijog-eszköz értékelése**

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

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

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

### **Megjelenítés a lízingbe adónál**

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

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

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

Értékesítési céllal tartottak azok az úgynevezett elidegenítési csoportok is, amelyek olyan eszközöket és hozzájuk szorosan kapcsolódó kötelezettségeket tartalmaznak, amelyektől a későbbiekben egy tranzakció keretében válnak meg várhatóan (pl. egy értékesítésre szánt leányvállalat).

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

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

### **Megszűnt tevékenységek:**

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

### **Hitelfelvételi költségek**

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

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

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

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

### **Készletek**

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

A Társaság jelenleg nem rendelkezik e kategóriába sorolt készletekkel.

### **Leányvállalati befektetések**

A Társaság más gazdálkodóban történő konszolidálandó leányvállalatokat, tőke módszer 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.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. 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.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. 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 összegen alapul, amelyet a Társaság szokásos üzleti feltételek szerint kapna a szerződés beszámolási időszak végén történő megszűnésekor, figyelemmel az adott piaci viszonyokra és a felek aktuális hitelképességére.

#### *Amortizált bekerülési érték mérése*

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. 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 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 visszatorolni.

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

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

- 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 rögvést 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) befolyanak, így a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra. A vevőkövetelések számlázott értéken kerülnek megjelenítésre, mely kezdetben valós értékükkel lényegében megegyezik. Az ECL meghatározása során a Társaság az egyszerűsített módszert alkalmazza.

### **Követelések leányvállalatokkal szemben**

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

### **Egyéb követelések és időbeli elhatárolások**

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

### **Zártolt pénzeszközök**

A Társaság a hitel fedezetét jelentő zártolt 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 folyószámlahitel

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

a pénzeszköz egyenértékesekkel egy tekintet alatt kell kezelni.). A brókereknél lévő pénzeszámlák 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.

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.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

#### ***A cash-flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák***

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

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

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

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

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

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

Számviteli becslések felülvizsgálatát indikálhatják:

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. 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	2023. december 31- én végződő üzleti évre	2022. december 31- én végződő üzleti évre
Ingtalan bérbeadásából származó bevétel	3	-
<b>Összesen</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

2023. év folyamán megvásárolt Budapest, Szerémi utcai irodaház bérbeadásából ért el árbevételt a Társaság, azt is kizárólag egy rendkívül rövid periódusban, hiszen az ingatlan megszerzésére az év végén került sor. 2022. év folyamán a bérbeadás szünetelt.

#### 3.2 Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások

Megnevezés	2023. december 31- én végződő üzleti évre	2022. december 31- én végződő üzleti évre
Értékcsökkenés	(5)	-
<b>Összesen</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>

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

#### 3.3 Adminisztratív és értékesítési ráfordítások

Megnevezés	2023. december 31- én végződő üzleti évre	2022. december 31- én végződő üzleti évre
Bérleti díjak	(3)	(4)
Egyéb költségek	(1)	-
Értékcsökkenés	(4)	(8)
Fordítási díjak	(1)	(1)
Informatikai szolgáltatások	(3)	(1)
Könyvviteli szolgáltatások díja	(13)	(9)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(8)	(7)
Személyi jellegű ráfordítások	(25)	(12)
Tanácsadási és elemzési díjak	(3)	(7)
Ügyvédi, jogi költség	(3)	(1)
<b>Összesen</b>	<b>(64)</b>	<b>(50)</b>

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



AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

**Egyéb ráfordításai 2023. és 2022. évben sem voltak a Társaságnak.**

### 3.4 Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2023. december 31- én végződő üzleti évre	2022. december 31- én végződő üzleti évre
Kapott kamatok banktól	16	1
Banknak fizetett kamatok	(268)	(286)
Részesedések értékvesztése	(47)	-
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése (nem realizált árfolyam különbözlet)	(44)	83
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	47	17
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatok	(346)	(136)
Osztalék bevétel	515	385
Saját részvény ellenében történő üzletrészvásárlás nyeresége	2	-
ECL pénzügyi eszközök értékvesztése	(1)	-
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>(126)</b>	<b>64</b>

Az osztalékot a Neo Property Kft-től kapta a Társaság. A kapcsolódó hitelkamatokból 343 Mft-ot az ELITUR Zrt-nek fizette a Társaság.

### 3.5 Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2023. december 31- én végződő üzleti évre	2022. december 31- én végződő üzleti évre
Társasági adó	(1)	-
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	(7)	(1)
Helyi iparűzési adó	-	-
<b>Összesen (előjelhelyes)</b>	<b>(8)</b>	<b>(1)</b>

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.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

A számviteli eredményből a következő módon vezethető le az adóráfordítás:

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Adózási eredmény	(192)	14
Adókorrekciók hatása társasági adóra*	(200)	1
Elméleti adó (9%-kal)	(35)	1
<b>Jövedelem-nyereség minimum társasági adóban</b>	<b>12</b>	-
Tényleges társasági adó	1	-
Helyi iparűzési adó	-	-
Halasztott adó	7	1
<b>Eredménykimutatásban szereplő adó</b>	<b>8</b>	<b>1</b>

\*Az adóalap korrekciók közötti lényeges elemek:

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

#### 4. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

##### 4.1 Befektetési célú ingatlanok

Bruttó érték	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2022.12.31-én	99
Vásárlás	3 358
Értékesítés	0
Egyenleg 2023.12.31-én	3 457

Értékcsökkenés	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2022.12.31-én	(14)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(9)
Kivezetés az eszköz értékesítésekor	0
Egyenleg 2023.12.31-én	(23)

Nettó érték	Befektetési célú ingatlanok
Egyenleg 2022.12.31-én	85
Egyenleg 2023.12.31-én	3 434

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

2023.12.20-án a Társaság 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti „kivett irodaház” megnevezésű, bruttó 21.857 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű ingatlan 50%-os tulajdonrészét vásárolta meg.

A Társaság tulajdonában álló ingatlanok és azok építőipari- és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által megállapított valós értéke:

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

Az ingatlanok valós értéke a szakértő becslése szerint az év végén 6.690 M Ft.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

#### 4.2 Tartós befektetések leányvállalatokban

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

Megnevezés	2023. december 31-én végződő üzleti évre	2022. 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 Zrt.	14 000	14 000
NEO Property Services Zrt.	4 500	4 500
Deniro Zrt.	94	-
<b>Összesen</b>	<b>20 998</b>	<b>20 904</b>

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 Zrt.	14 000	-	14 000
NEO Property Services Zrt.	4 500	-	4 500
Deniro Zrt.	141	(47)	94
<b>Összesen</b>	<b>21 427</b>	<b>(429)</b>	<b>20 998</b>

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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.

2023.04.04-én a Neo Property Services Zrt. osztalék kifizetéséről határozott. 3/2023. (2023.04.04.) számú határozatában 514.744.000 Ft osztalék kifizetéséről döntött az AKKO Invest Nyrt részére. Az osztalék a tárgyévben kifizetésre került, amelyet a pénzügyi műveletek eredményeként jelenített meg a Társaság.

A Deniro Kft-t akvizíciója a tárgyidőszakban történt és a társaság ezt a tranzakciót eszközvételnek minősítette.

#### 4.3 Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	42	34
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	3	-
<b>Összesen</b>	<b>45</b>	<b>34</b>

Egyéb nem nyereségadó követelések közé a 2023. évben az áfa adónemből, építményadóból és késedelmi pótlékból adódó, valamint a bérhez kapcsolódó járulékokból származó követelést sorolta a Társaság. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos.

#### 4.4 Követelések leányvállalattal szemben

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

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

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
VÁR-Logisztika Zrt.	-	13
MOON Facility Zrt.	247	222
A PLUS INVEST Zrt.	199	187
4 Stripe Zrt.	279	246
ALQ SAS	1 081	1 072
Deniro Zrt.	240	-
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(9)	(8)
<b>Összesen</b>	<b>2 037</b>	<b>1 732</b>

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.

2023. év folyamán 25 MFt tőketörlesztés történt, továbbá 1 MFt várható hitelezési veszteség került elszámolásra.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

Az összes fenti követelés - várható hitelezési veszteség szempontjából - az első stádiumban van, így 12 havi várható hitelezési veszteség került elszámolásra.

#### 4.5 Zártolt pénzeszközök

A Társaság pénzsámláján – óvadékként – megjelenik 665 Mft pénzeszköz (tavaly: 485 Mft). A 485 Mft 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. A zártolt pénzeszközökre elszámolt ECL nem éri el az 1 Mft-ot.

#### 4.6 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Bankszámlák	9	4
Összesen	9	4

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 2023.12.31-én 833 880 000 Ft volt.

A Társaság forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	834	834
Összesen	834	834

A Társaság forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2023. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db	2022. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
Összesen	33 355 200	33 355 200

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

A forgalomban lévő törzsrészesvények, valamint a birtokolt saját részesvények névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Részesvények névértéke összesen	834	834
Ebből saját részesvény (névértéken)	-	23
<b>Forgalomban lévő törzsrészesvények névértéke</b>	<b>834</b>	<b>811</b>

#### 4.8 Ázsió

Az ázsió a vállalati részesvények kibocsátásakor a névérték fölött kapott összeget, valamint a saját részesvény értékesítése során elért eredményt tartalmazza. Az ázsió az időszak során nem változott.

#### 4.9 Eredménytartalék

2023.12.31-én -528 MFt volt az eredménytartalék összege (halmozott veszteség). Az eredménytartalékból a Társaság elkülönített 3.061 MFt-ot, mint fejlesztési tartalék, melyet 2023. év folyamán ingatlanvásárlásra fordított. A fejlesztési tartalék forrása az úgynevezett korrigált adózás előtti eredmény (Tao tv. 18/B §), amelynek része a saját részesvény értékesítéséből elért árfolyamkülönbözlet is, amelyet a Társaság az ázsióban jelenített meg.

#### 4.10 Saját részesvények

A saját részesvények darabszáma és névértéke a következők szerint alakul:

Megnevezés	2023. december 31. (db)	2022. december 31. (db)
Nyitó érték	936 988	936 988
Saját részesvény ellenében történő üzletrészesvásárlás	(344 746)	-
Követelés engedményezés ellenében adott saját részesvény	(592 242)	-
<b>Részesvények alakulása (db)</b>	<b>-</b>	<b>936 988</b>

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Nyitó érték	23	23
Saját részesvény ellenében történő üzletrészesvásárlás	(8)	-
Követelés engedményezés ellenében adott saját részesvény	(15)	-
<b>Saját részesvény alakulása névértéken 25 Ft/db (előjelhelyesen)</b>	<b>-</b>	<b>23</b>

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

#### 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).

A hitel és kamata negyedévenként törlesztendő. A tőketartozás 2023.12.31-én, valamint a rövid- és hosszú lejáratú részek az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Hitelező	Lejárat	Kamat	2023.12.31	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
OTP Bank	2036.03.31	2,5%	10 149	714	2 871	6 564

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

2023. évben 699 Mft tőketörlesztés történt.

#### 4.12 Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Halasztott adó kötelezettségek	282	276
Összesen	282	276

A halasztott adó levezetése és forrása a következő:

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

Levonható különbözet összesen	(9)
Adóköteles különbözet összesen	3 142



AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

Halasztott adó követelés összesen	
Halasztott adó kötelezettség összesen	282

2022. évben a halasztott adó az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Befektetési célú ingatlan	85	85	-
Tartós befektetések leányvállalatban	20 904	20 904	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	34	34	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik, zárolt pénz	489	489	-
Követelések leányvállalattal és egyéb kapcsolt felekkel szemben	1 732	1 732	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	4 530	4 530	-
Képzett fejlesztési tartalék	-	(3 061)	3 061
<b>Összesen</b>	<b>27 774</b>	<b>24 712</b>	<b>3 061</b>

Levonható különbözet összesen	-
Adóköteles különbözet 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 szemben, amelyet a NEO Property Services Zrt. osztalékaiból kívánt megfizetni és teljesíteni. A kötelezettség 2023. évben 515 Mft-al csökkent, fordulónapi értéke: 4 014 Mft. A vételár nem diszkontált értéken került megjelenítésre.

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

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Elitur Zrt.-től kapott	(3 427)	1 983
VÁR-Logisztika Zrt.-től kapott	(166)	-
<b>Összesen</b>	<b>(3 593)</b>	<b>1 983</b>

#### 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.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Bérrel kapcsolatos tételek	3	1
MEVINVEST Kft-től kapott kölcsön	489	-
Illeték kötelezettség	85	-
<b>Összesen</b>	<b>577</b>	<b>1</b>

A kölcsön rövid lejáratú és 5,8% mértékű éves kamat terheli.

#### 4.15 Nyereségadó kötelezettségek

Ezen a pozíción kizárólag nyereségadó tartozás szerepel.

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek	2	1
<b>Összesen</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Nyereségadó kötelezettségek között társasági adó, valamint iparüzési adó adónemeken keletkező kötelezettségek szerepelnek.

#### 4.16 Szállítói tartozások

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Szállítókkal szembeni tartozások	2 785	0
<b>Összesen</b>	<b>2 785</b>	<b>0</b>

A szállítói tartozások 30 napon belüli lejáratúak.

#### 4.17 Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája

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

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

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

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

A Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik:

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	34
Pénzeszköz és egyenértékeseik	189	4
Zárolt pénzeszközök	485	485
Követelések leányvállalattal szemben	2 037	1 732
<b>Összesen</b>	<b>2 711</b>	<b>2 255</b>

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik:

Megnevezés	2023. december 31.	2022. december 31.
Banki hitelek	10 149	10 848
Akvizíció halasztott vételára	4 014	4 529
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	3 593	1 983
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	489	1
<b>Összesen</b>	<b>18 245</b>	<b>17 361</b>

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

Megnevezés	2023. december 31.			2022. december 31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
<b>Pénzügyi eszközök</b>	-	-	-	-	-	-
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	-	-	2 037	-	-	2 037
Egyéb követelések és időbeli elhat.	-	-	-	-	-	45
Zárolt pénzeszközök	485	-	-	485	-	-
Pénzeszköz és egyenértékeseik	189	-	-	189	-	-
<b>Összesen (eszközök)</b>	<b>674</b>	<b>-</b>	<b>2 037</b>	<b>674</b>	<b>-</b>	<b>2 082</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	-	-	-	-	-	-
Banki hitelek	-	-	10 149	-	-	10 848
Akvizíció halasztott vételára	-	-	4 014	-	-	4 529
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	-	3 593	-	-	1 983
Egyéb kötelezettségek	-	-	489	-	-	1
<b>Összesen (kötelezettségek)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 361</b>

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

## 5 Egyéb közzétételek

### 5.1 Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A Társaság és más kapcsoló felek közötti tranzakciók részletei alább található. A Társaság kulcsvezetői is kapcsoló feleknek minősülnek.

A Társaság leányvállalatai kapcsoló vállalkozásnak minősülnek. Az ezekkel szemben fennálló egyenlegekről a pénzügyi kimutatások 4.4 és 4.13 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	6	-	6
Juttatások	2	-	2
Összesen	8	-	8

A juttatások részeként bér és tiszteletdíj került elszámolásra.

### 5.2 Fizetett osztalék

A Társaság nem fizetett osztalékot 2023-ban, illetve az Igazgatótanács a 2023-as üzleti évre sem javasolja a Közgyűlés részére osztalék megállapítását és fizetését.

### 5.3 A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

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

#### Piaci kockázat

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

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A Társaság kamatkockázati kitétségét dinamikusan elemzi, különböző forgatókönyvek szimulálása alapján számítja ki a meghatározott kamatlábmozgások eredményre gyakorolt hatását.

A Társaság aktuális kockázatának a kamatkockázatot azonosította.

#### Kamatbevétel változásának hatása az eredményre

## AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	(200)	(180)	(78)	126
Kamatbevétel	63	83	185	389
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	2 046	2 037	2 037	2 037
Követelések leányvállalattal szemben	2 037	2 037	2 037	2 037
Pénzeszköz és egyenértékeseik	9	2 037	2 037	2 037
Átlagos kamat	3,079%	4,079%	9,079%	19,079%
Kamatváltozás		32,5%	194,9%	519,6%
Eredmény változás		-10,05%	-60,97%	-162,82%

A vizsgálat eredményképpen a következő következtetéseket lehet levonni:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása -10,05 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása -60,97 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása -162,82 %-os változást eredményezne a nettó eredményben.

### Kamatráfordítás változásának hatása az eredményre

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	(200)	(342)	(912)	(1 623)
Kamatráfordítás	614	756	1 326	2 037
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	14 231	14 231	14 231	14 231
Banki hitelek	10 149	10 149	10 149	10 149
Kötelezettségek leányvállalattal szemben	3 593	3 593	3 593	3 593
Kötelezettségek egyéb vállalkozással szemben	489	489	489	489
Átlagos kamat	4%	5%	9%	14%
Kamatváltozás		23%	116%	232%
Eredmény változás		71,15%	355,77%	711,55%

A fentiek alapján:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 23 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 116 %-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 232 %-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.

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

A hitelezési kockázatelemzés a vevőállományok vizsgálatára fókuszált, melynek egyenlege 2023.12.31-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 tartalékoltt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratának egyeztetésével végzi.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2023. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen	Ebből kamat
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	-	9	-	-	189	-
Zártolt pénzeszközök	-	-	-	665	665	-
Adott kölcsön leányvállalatnak és egyéb kapcsolatos vállalkozásnak	-	2 037	-	-	2 037	60
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	3 434	3 434	-
Befektetés leányvállalatban	-	-	-	20 998	20 998	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	45	-	-	45	-
<b>Pénzügyi követelések</b>	<b>-</b>	<b>2 091</b>	<b>-</b>	<b>25 097</b>	<b>27 188</b>	<b>60</b>

2023. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen	Ebből kamat
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	577	-	-	577	-
Nyerésadó kötelezettség	-	2	-	-	2	-
Szállítók	-	2 785	-	-	2 785	-
Bankhitel	-	714	2 871	6 564	10 149	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	3 593	-	-	3 593	-
Halasztott adó	-	-	282	-	282	-
Akvízió halasztott vételára	-	-	4 014	-	4 014	-
Saját tőke	-	-	-	5 786	5 786	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>7 671</b>	<b>7 167</b>	<b>12 350</b>	<b>27 188</b>	<b>-</b>
<b>Halmozott pozíció</b>	<b>-</b>	<b>(5 580)</b>	<b>(12 747)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>60</b>

Előző évi összehasonlító adat:

2022. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos	Összesen	Ebből kamat
--------------------	--------	-----------------------	---------------------	--------------------------	----------	-------------

## AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

			helyzetben likvid		
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	-
<b>Pénzügyi követelések</b>	<b>-</b>	<b>1 770</b>	<b>-</b>	<b>21 474</b>	<b>23 244</b>

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	-
Nyerésadó kötelezettség	-	1	-	-	1	-
Bankhitel	-	699	2 974	7 175	10 848	-
Rövid lej. kötelezettségek leányvállalattal szemben	-	1 983	-	-	1 983	-
Halasztott adó	-	-	276	-	276	-
Akvízió halasztott vételára	-	-	4 529	-	4 529	-
Saját tőke	-	-	-	5 606	5 606	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>2 684</b>	<b>7 779</b>	<b>12 781</b>	<b>23 244</b>	<b>-</b>
<b>Halmozott pozíció</b>	<b>-</b>	<b>(914)</b>	<b>(7 779)</b>	<b>8 693</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos kockázatok

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

### 5.4 Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

A Társaság nem szembesült semmiféle bizonytalansággal, illetve nem kellett semmilyen bonyolultabb kérdést eldöntenie, amikor azt ítélte meg, hogy a befektetései hogyan kezelendők.

A Társaság csak leányvállalatokkal rendelkezik.

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

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

A Csoport egyik tagja sem minősül befektetési társaságnak vagy ilyenben nem részesedik.

### 5.5 Saját tőke megfeleltetési tábla

A számviteli törvény 114/B §-a előírja, hogy az IFRS-ek alapján jelentő társaság tegye közzé a saját tőke megfeleltetési tábláját, minden időszakra vonatkozóan.



AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2023. december 31-én:

<b>IFRS-ek szerinti saját tőke</b>	
IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	5 786
+ 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)	-
<b>Saját tőke (egyeztetett)</b>	<b>5 786</b>

A saját tőke egyes elemei, egyeztetés szerint a következőképpen alakulnak:

<b>IFRS-ek szerinti jegyzett tőke</b>	
Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke, megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével	834

<b>Jegyzett, de be nem fizetett tőke</b>	
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-

<b>Lekötött tartalék</b>	
Kapott pótbefizetés	
Saját részvény miatti korlát	
Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
<b>Lekötött tartalék</b>	<b>-</b>

<b>Eredménytartalék</b>	
IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	(553)
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	-
- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	-
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
+ Áttérés éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal korrigálva	225
<b>Eredménytartalék (egyeztetett)</b>	<b>(328)</b>

<b>Adózott eredmény</b>	
<b>Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja</b>	<b>(200)</b>

<b>Értékelési tartalék</b>	
<b>Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege</b>	<b>-</b>

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

<b>Tőketartalék</b>	
Egyeztetett saját tőke	5 786
- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(834)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	328
- Adózott eredmény	200
- Lekötött tartalék	-
- Értékelési tartalék	-
<b>Tőketartalék (egyeztetett)</b>	<b>5 480</b>

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

<b>Egyeztetett saját tőke (Szt. 114/B § szerint)</b>	
Jegyzett tőke	834
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	5 480
Eredménytartalék	(328)
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	(200)
<b>Saját tőke összesen (egyeztetett)</b>	<b>5 786</b>

**Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b. pontja szerint)**

Eredménytartalék (egyeztetett)	(328)
Tárgyévi adózott eredmény	(200)
NEO-Property Services Zrt. által 2024.03.27-én megszavazott osztalék összege (Szt. 39§ (3a))	677
<b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék</b>	<b>149</b>

## 5.6 Nyilatkozatok

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Egyedi pénzügyi kimutatás valós és megbízható képet ad az AKKO Invest Nyrt. kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette 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:

- NEO Property Services Zrt. 2024.03.27-én osztalékfizetésről határozott az AKKO Invest Nyrt. részére, melynek összege: 677.483.000 Ft

AKKO INVEST NYRT.

Egyedi pénzügyi kimutatása az IFRS-ek szerint a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

### **5.8 A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

Az AKKO Invest Nyrt közgyűlése 2024.03.28-i igazgatótanácsi és audit-bizottsági döntésével elfogadta és közzétételre engedélyezte a Társaság 2023. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített egyedi pénzügyi kimutatását.

Budapest, 2024. március 28.

Az AKKO Invest Nyrt. képviseletében:

.....  
Prutkay Zoltán  
igazgatótanács elnöke

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