

Konzolidált pénzügyi kimutatások

AKKO INVEST

**Nyilvánosan Működő
Részvénytársaságról**

a 2020. 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 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Igazgatótanács tagjai

Prutkay Zoltán (igazgatótanács elnöke)

Dr. Csizma László (2021.02.01-ig)

Kalmár Zoltán József (2021.03.03-ig)

Horváth Imre Attila (2020. 02.20-tól)

Varga Gábor (2020.02.20-tól)

Himber Péter Lajos (2020.09.03.-ig)

Székely Gábor (2020.09.03.-tól)

Matskási István (2021.02.01-től)

Bosánszky Péter Márk (2021.03.03-tól)

Audit Bizottság tagjai

Dr. Csizma László (2021.02.01-ig)

Kalmár Zoltán József (2021.03.03-ig)

Himber Péter Lajos (2020.09.03.-ig)

Székely Gábor (2020.09.03.-tól)

Matskási István (2021.02.01-től)

Bosánszky Péter Márk (2021.03.03-tól)

Társaság elérhetőségei

1124 Budapest, Lejtő út 17. A ép

Web: www.akkoinvest.hu

Email: info@akkoinvest.hu

Könyvvizsgáló adatai:

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

Tartalomjegyzék

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata	6
I. Konszolidált pénzügyi kimutatások	7
Konszolidált átfogó eredménykimutatás	7
Konszolidált mérleg	9
Konszolidált cash flow-kimutatás	10
Konszolidált saját tőke változás kimutatás	11
II. A számviteli politika meghatározó elemei, a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja	12
1. A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása	12
Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről	12
A pénzügyi kimutatások tartalma	12
A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia	12
2. A Csoport bemutatása, a konszolidáláshoz kapcsolódó számviteli politikák	12
A konszolidáció alapja	12
A nem kontrolláló érdekeltség	13
A konszolidáció szabályai	13
Megszerzett nettó eszközök meghatározása	14
Goodwill	14
Az értékelési időszak	14
Eszköz vétel kezelése (asset deal)	15
A Csoport anyavállalatának bemutatása (működés központja, jogi forma, tulajdonosi szerkezet, alkalmazandó jog)	15
A pénzügyi kimutatások prezentálásának pénzneme, pontossága	17
3. A számviteli politikák lényeges elemei	19
A pénzügyi kimutatások prezentálása	19
A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések	19
Külföldi pénznem	19
Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák	20
A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák	32
III. A pénzügyi kimutatások elkészítésekor alkalmazott lényeges becslések és a bizonytalanságok egyéb forrásai	33
IV. Számviteli politika változásai, hatályba nem lépett IFRS-ek várható hatása	34
1. A pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások	34
2. Megváltoztatott számviteli megközelítés az ingatlant tartalmazó társaságok akvizíciójának kezelésére, a 2019-es adatok újramegállapítása	36
V. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	37
A. Folytatódó tevékenységek eredménye	37
1. Árbevétel	37
2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások	37

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

3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	38
4. Negatív goodwill	39
5. Goodwill értékvesztése	39
6. Egyéb bevételek és ráfordítások, nettósítva	39
7. Pénzügyi bevételek és ráfordítások	40
8. Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény	40
9. Jövedelemadó ráfordítás	40
B. Megszűnt tevékenységek eredménye	41
Árbevétel megszűnt tevékenységekből	41
Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások megszűnt tevékenységekből	41
Adminisztratív ráfordítások megszűnt tevékenységekből	42
Értékesítési ráfordítások megszűnt tevékenységekből	42
Egyéb bevételek és ráfordítások megszűnt tevékenységekből	42
Pénzügyi bevételek és ráfordítások megszűnt tevékenységekből	42
Jövedelemadó ráfordítások megszűnt tevékenységekből	42
VI. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	43
10. Befektetési célú ingatlanok	43
11. Gépek, felszerelések, berendezések	45
12. Goodwill, negatív goodwill	45
13. Vevőkövetelések	46
14. Követelések egyéb vállalkozással szemben	46
15. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	46
16. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	47
17. Jegyzett tőke	47
18. Árszió	47
19. Visszavásárolt saját részvények	48
20. Tulajdonosi tranzakciók	48
21. Halmozott átváltási különbözet	49
22. Nem kontrolláló érdekeltség	49
23. Banki hitelek miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak)	50
24. Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók	51
25. Szállítói tartozások	51
26. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	52
27. Nyereségadó kötelezettség	52
28. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	53
29. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós érték hierarchiája	53
VII. Egyéb közzétételek	55
30. Működési szegmensek	55
31. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	56
32. Fizetett osztalék	57
33. A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat	57

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

34. COVID-19 ragállyal kapcsolatos közzététel	60
35. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek	60
36. Beszámolási időszakot követő lényeges események, javasolt osztalék	60
37. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek	61
38. Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek	61
39. Nyilatkozatok	61
40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	61

A konszolidált pénzügyi kimutatások 61 oldalból állnak.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

IAS	Nemzetközi Számvetési 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

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

I. Konszolidált pénzügyi kimutatások

Konszolidált átfogó eredménykimutatás a 2020. december 31-én végződő 365 napra

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	Megjegyzések	2020.01.01 - 2020.12.31	2019.01.01 - 2019.12.31*
Árbevétel	(1)	189 826	37 835
Közvetlen ráfordítások	(2)	(208 605)	(77 084)
Bruttó eredmény		(18 779)	(39 249)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(3)	(49 860)	(66 883)
Negatív goodwill	(4)	-	228 761
Goodwill értékvesztése	(5)	-	(382 158)
Egyéb ráfordítások, nettó	(6)	(17 252)	(8 033)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(7)	80 288	(13 842)
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	(8)	59 972	-
Adózás előtti eredmény folytatandó tevékenységből		54 369	(281 403)
Jövedelemadó ráfordítás	(9)	(3 915)	(411 554)
Nettó eredmény folytatandó tevékenységből		50 453	(692 957)
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész folytatódó tevékenységből		52 065	(690 367)
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész folytatódó tevékenységből		(1 612)	(2 590)
<i>Egyéb átfogó eredmény:</i>			
Átváltási különbözet		(6 447)	(76)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)		(6 447)	(76)

* Újramegállapítva! Lásd IV.2. kiegészítő megjegyzést.

(A következő oldalon folytatódik.)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS (folytatás)	Megjegyzések	2020.01.01 - 2020.12.31	2019.01.01 - 2019.12.31*
Folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredménye	(A)	44 006	(693 033)
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredményéből		45 618	(690 443)
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész folytatódó tevékenységek teljes átfogó eredményéből		(1 612)	(2 590)
Megszűnt tevékenységek eredménye	(B)	3 045	(39 899)
Az anyavállalat tulajdonosaira jutó rész megszűnt tevékenységből		2 253	(32 222)
Nem kontrolláló érdekeltségre jutó rész megszűnt tevékenységből		792	(7 677)
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből-ből HUF-ban	(28)	1,56	(70,67)
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		0,09	(4,08)
Hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből HUF-ban	(28)	1,56	(70,67)
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből-ből HUF-ban		0,09	(4,08)

* Újramegállapítva! Lásd IV.2 kiegészítő megjegyzést.

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

Budapest, 2021. április 15.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Konszolidált mérleg
2020. december 31. napjára

ESZKÖZÖK	Kiegészítő megjegyzések	2020.12.31	2019.12.31*
Befektetett eszközök		4 803 393	5 955 067
Befektetési célú ingatlanok	(10)	4 537 260	4 887 023
Gépek, felszerelések, berendezések	(11)	398	-
Goodwill	(12)	265 735	1 068 044
Forgóeszközök		1 793 098	838 749
Vevőkövetelések	(13)	6 660	51 153
Követelések egyéb vállalkozással szemben	(14)	1 664 108	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	(15)	51 072	706 715
Pénzeszközök és egyenértékeseik	(16)	71 258	80 881
Eszközök összesen		6 596 491	6 793 816
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Saját tőke		5 599 773	5 970 282
Jegyzett tőke (részvények névértéke 25 Ft/db)	(17)	833 880	833 880
Ázsió	(18)	5 479 954	5 479 954
Eredménytartalék		(396 725)	(451 044)
Visszavásárolt saját részvények	(19)	(70 300)	-
Tulajdonosi tranzakciók	(20)	(240 514)	82 017
Halmazott átváltási különbözet	(21)	(6 522)	(76)
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		5 599 773	5 944 731
Nem kontrolláló érdekeltség	(22)	(0)	25 551
Hosszú lejáratú kötelezettségek		911 291	538 215
Hosszú lejáratú banki hitelek	(23)	462 246	228 945
Halasztott adó kötelezettségek és később fizetendő adó	(24)	449 045	309 270
Rövid lejáratú kötelezettségek		85 427	285 320
Rövid lejáratú hitelek	(23)	54 311	45 052
Szállítói tartozások	(25)	2 403	38 088
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	(26)	25 748	50 581
Nyereségadó kötelezettségek	(27)	2 965	151 599
Saját tőke és kötelezettségek		6 596 491	6 793 816

* Újramegállapítva! Lásd IV.2 kiegészítő megjegyzést.

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.
 A zárójeles hivatkozások a pénzügyi kimutatások V-VII. fejezeteire utalnak.*

Budapest, 2021. április 15.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

**Konszolidált cash flow-kimutatás
a 2020. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	2020.01.01 - 2020.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31.
Adózás előtti eredmény, a megszűnő tevékenység eredményével	58 318	(313 767)
Kamatráfordítás	1 976	2 001
<i>Pénzmozgással nem járó tételek</i>		
Értékcsökkenési leírás	103 890	76 082
Devizás tételek nem realizált árfolyamkülönbözete (kivéve nettó forgótőke és pénz)	(3 799)	17 952
Várható hitelezési veszteség eredményhatása (kivéve nettó forgótőke és pénz)	-	3 005
Goodwill értékvesztés	-	382 158
Negatív goodwill redukció	-	(228 761)
Kamatbevétel	(7 453)	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményhatása	(8 784)	-
Leányvállalat értékesítésének eredményhatása	(59 972)	-
	84 176	(61 330)
<i>Működő tőke változásai</i>		
Követelések és készletek állományváltozása	(587 328)	46 180
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	301 675	(262 950)
<i>Összes nettó forgótőke változás</i>	(201 477)	(216 770)
Fizetett kamat	(1 519)	(2 001)
Fizetett nyereségadó	(22 677)	(44 415)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash-flow	(225 673)	(324 516)
Részesedések megszerzése fordított összeg, csökkentve az átvett pénzeszközök értékével	3 623	61 259
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésére kifizetett összegek	(151 964)	-
Pénzügyileg rendezett kapott kamatok	5 929	-
Leányvállalatért kapott összeg nettósítva az átadott pénzüsszeggel	(47 060)	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash-flow	(189 472)	61 259
Hitel felvétel	420 050	-
Hitel visszafizetés	(14 528)	(28 396)
Saját részvény értékesítés	-	309 069
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash-flow	405 522	280 673
Pénzeszközök változása	(9 623)	17 415
Pénzeszközök az év elején	80 881	63 465
Pénzeszközök az év végén	71 258	80 881
Változás	(9 623)	17 416

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

Budapest, 2021. április 15.

**Konzolidált saját tőke változás kimutatás
a 2020. december 31-én végződő 365 napra**

Megnevezés	Jegyzett tőke	Részvény árszó	Eredménytartalék	Visszavásárolt saját részvények	Tulajdonosi tranzakciók	Halmozott átváltási különbözet	Anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekeltség	Összesen
2018.12.31	833 880	1 855 464	271 544	(2 930 413)	-	-	30 475	-	30 475
Tárgyévi átfogó eredmény ahogy közzétettük	-	-	(720 533)	-	-	(76)	(720 609)	(10 267)	(730 877)
Tárgyévi eredmény korrekciója (újramegállapítás)	-	-	(2 056)	-	-	-	(2 056)	-	(2 056)
Leányvállalati akvizíciók	-	-	-	-	-	-	-	202 827	202 827
Saját részvény tranzakciók (eladás)	-	3 624 490	-	2 930 413	-	-	6 554 903	-	6 554 903
Nem kontrolláló érdekeltség megszerzése	-	-	-	-	82 017	-	82 017	(167 009)	(84 992)
2019.12.31	833 880	5 479 954	(451 045)	-	82 017	(76)	5 944 732	25 550	5 970 282
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	54 318	-	-	(6 447)	47 871	(820)	47 051
Leányvállalati akvizíciók	-	-	-	-	-	-	-	(40)	(40)
Saját részvény tranzakciók (vásárlás)	-	-	-	(70 300)	-	-	(70 300)	-	(70 300)
Nem kontrolláló érdekeltség megszerzése	-	-	-	-	(322 531)	-	(322 531)	(11 301)	(333 832)
Nem kontrolláló érdekeltség kivezetése	-	-	-	-	-	-	-	(13 388)	(13 388)
2020.12.31	833 880	5 479 954	(396 726)	(70 300)	(240 514)	(6 522)	5 599 772	0	5 599 773

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

Budapest, 2021. április 15.

II. A számviteli politika meghatározó elemei, a 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 a 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), az MNB honlapján (www.kozzetetelek.mnb.hu) és saját honlapján (www.akkoinvest.hu) is közzéteszi.

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

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

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

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

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

2. A Csoport bemutatása, 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 2020. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer 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 érdekeltiséghez, 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 érdekeltiség

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban ezen 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 érdekeltiség néven. A nem kontrolláló érdekeltiség a saját tőke – nem anyavállalat tulajdonosaira jutó – része. A nem kontrolláló érdekeltiséget a Csoport a nettó eszközök arányában jeleníti meg (könyv szerinti értéken) az egyes fordulónapokon, azt nem értékeli valós értékre az egyes üzleti évek végén.

Az ALQ 69 Zrt. a konszolidálás szempontjából olyan vállalat, amelyet az anyavállalat kontrollált, de csak 74%-ban tulajdonolt 2020.07.01-ig. A teljes 74% értékesítésre került.

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 Csoport (goodwill vagy negatív goodwill már ezen nem keletkezik). Két olyan csoporttag volt 2020-ban, ahol ez releváns volt: a 4 Stripe Zrt. és az Aquaphor Zrt.

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. Amennyiben nem egyértelműen eldönthető a kérdés, a Csoport 2020-tól alkalmazza az IFRS 3.B7A-C-ben foglalt eszköz koncentrációs tesztet. Amennyiben a koncentrációs teszt teljesül, az ügyletet eszköz akvizícióként (asset deal) kell elszámolni. 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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

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);
- 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 megszerzés kori 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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

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.

Eszköz vétel kezelése (asset deal)

Abban a helyzetben, ha eszköz vételt valósít meg egy akvizíció, goodwillt nem keletkezik, hanem a fizetség és a nettó eszközök közötti különbözetet meg kell kísérelni hozzárendelni a nettó eszközökhöz, figyelve az esetleges halasztott adó hatásra. Egyebekben az akvizíciós számvitel szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A Csoport anyavállalatának bemutatása (működés központja, jogi forma, tulajdonosi szerkezet, alkalmazandó jog)

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

Az Akko Invest Nyrt. Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1124 Budapest, Lejtő út 17. A.

Az anyavállalat jogelődjét 2006. augusztus 7-én jegyezte be a Cégbíróság Plotinus Vagyonkezelő Kft. néven. A Kft. később Plotinus Zrt. névvel társasági forma váltással jött létre 2008. július 3-án. A Társaság 2010. november 10-én nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult. 2011. február 15-én a Plotinus törzsrészcsevényeket bevezették a Budapesti Értéktőzsdére, majd 2011. április 8-án a Stuttgart-i Értéktőzsdére (Börse Stuttgart) is.

A Társaság jegyzett tőkéje 833 880 ezer HUF, amely 2020.12.31-én 33.355.200 darab törzsrészcsevényből áll. A részvények névértéke 25 Ft/db.

Az anyavállalat tulajdonosi összetétele a 2020.12.31-én:

Név	2020.12.31		2019.12.31	
	Üzletrész névértéke e HUF	Részesedés %	Üzletrész névértéke e HUF	Részesedés %
Közkézhányad	515 367	61,81%	417 774	50,10%
AGY69 AB	0	0,00%	200 715	24,07%
E-MILORG Kereskedelmi Kft.	0	0,00%	121 580	14,58%
i-Cell Mobilsoft Zrt.	0	0,00%	51 200	6,14%
XP-Banktechnika Kft.	0	0,00%	42 611	5,11%
DAYTON-Invest Kft.	200 000	23,98%	0	0,00%
Chantili Invest Zrt.	118 513	14,21%	0	0,00%
	833 880	100%	833 880	100%

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma 2020. 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	190 000
Összesen	33 355 200	33 355 200	N/A	33 355 200	190 000

A Csoport tagjai, illetve azok főtevékenysége 2020. december 31-én a következők:

A Csoport Anyavállalatból és leányvállalatokból áll.

Társaság	Cím	Fő tevékenység
AKKO Invest Nyrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17. A.	Vagyonkezelés
VÁR-Logisztika Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
MOON Facility Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
A PLUS INVEST Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
4 Stripe Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Ingatlanhasznosítás (ipari ingatlan)
ALQ69 Zrt.	1124 Budapest, Lejtő út 17/A.	Lakóingatlan fejlesztés
ALQ SAS	06160 Antibes, 18 Avenue Lois Gallet, Franciaország	Ingatlan fejlesztés (szálloda)
Aquaphor Zrt.	1124 Budapest, Lejtő utca 17/A	Ingatlan fejlesztés (szálloda)

A társaságokkal kapcsolatos lényegesebb adatok:

Társaság	Jegyzett tőke 2020. december 31-én	Részesedés mértéke % 2020. december 31-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2019. december 31-én	Részesedés mértéke % 2019. december 31-én	Minősítés
AKKO Invest Nyrt.	833 880	-	-	833 880	-	anya
VÁR-Logisztika Zrt.	5 000	100%	-	5 000	100%	leány
MOON Facility Zrt.	5 000	100%	-	5 000	100%	leány
A PLUS INVEST Zrt.	20 000	100%	2020.01.13	20 000	74%	leány
4 Stripe Zrt.	20 000	100%	2020.01.10	20 000	74%	leány
ALQ69 Zrt.	5 000	0%	2020.07.01	5 000	74%	leány
ALQ SAS	4 796	100%	-	4 796	100%	leány
Aquaphor Zrt.	5 000	100%	2020.01.09	-	0%	leány

Mindegyik cég közzéteszi egyedi pénzügyi kimutatásait nyilvánosan.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport egyes tagjainak tevékenysége a következő:

MOON Facility Zrt.

A MOON Facility Zrt. egy szolnoki ipari ingatlan hasznosítását (bérbeadását) végzi. A Társaság 2019. március 22. napja óta tagja a Csoportnak. Az ingatlan címe: 5000 Szolnok, Kombájn utca és telekkönyvileg három ingatlanra bontott.

Vár-Logisztika Zrt.

A Vár-Logisztika Zrt. egy nagykanizsai ipari ingatlan hasznosítását (bérbeadását) végzi. A Társaság 2019. február 15. napja óta tagja a Csoportnak. Az ingatlan címe: 8800 Nagykanizsa, Vár utca 12.

ALQ SAS

Az ALQ SAS francia jog szerint bejegyzett társaság. A Társaság egy épületben apartmannház 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 2019.április.03. napja óta tagja a Csoportnak.

4Stripe Zrt.

A 4Stripe Zrt. egy budaörsi ingatlan hasznosítását (bérbeadását) végzi. Az ingatlan ipari ingatlan. 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 végzi, amelyet majd értékesít vagy bérbead annak elkészülte után. Az ingatlan címe: 1121 Budapest, Eötvös út 31. A Társaság 2019. december 18. napja óta tagja a csoportnak.

ALQ 69 Zrt.

Az ALQ 69 Zrt. egy budapesti XII. kerületi ingatlan luxus kategóriás ingatlanná való átalakítását végezte, amelyet nyereséggel értékesített a 2020-as évben. Az ingatlan 12. kerület, Budapest, Mártonhegyi úton volt található. A Társaság 2019. december 18. napjától 2020. július 1. napjáig volt tagja a csoportnak.

Aquaphor Zrt.

Az Aquaphor Zrt. 24 szobás Zamárdiban található szálloda építését végzi. Az ingatlan együttes kettő különálló címen található. A szálloda elkészülte után bérbeadás vagy értékesítés útján fog hasznosulni. Az ingatlanok címe: 8621 Zamárdi, Rózsa u. 53, 8621 Zamárdi, Liliom utca 3. A Társaság 2020.01.09. napja óta tagja a csoportnak.

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 ezer forintban (eFt) szerepelnek.

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

Pénznem	2020		2019	
	Záró	Átlag	Záró	Átlag
Euro (EUR)	365,13	351,17	330,52	325,35

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Szempontok az összehasonlíthatósághoz:

A Csoport 2020.01.09-én az Aquaphor Zrt. 74%-os részesedésével bővült. A félév során az Anyavállalat megvásárolta a 4Stripe Zrt. 26%-os részesedését (01.10); az A Plus Investment Zrt. 26%-os részesedését (01.13), valamint az Aquaphor Zrt. 26%-os részesedését (05.26). A félév végén a Csoportnak csak az ALQ 69 Zrt.-n keresztül maradt nem kontrolláló érdekeltsége (26%). 2020.07.01-én az Anyavállalat igazgatótanácsa az ALQ 69 Zrt. 74%-os részesedésének értékesítése mellett döntött. Az összehasonlításkor ezeket a mozgásokat figyelembe kell venni.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer 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 foglalják magukban (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, úgy, 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 2019-es üzleti évre készítette el, a 2018-as összehasonlító adatokkal.

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások egy összehasonlító adatot tartalmazzak, 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 tessen. A működési szegmensek meghatározása az igazgatótanácsi tagok stratégiai elvárásainak megfelelően történik.

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

- ipari ingatlanok hasznosítása
- lakóingatlanok hasznosítása

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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Egy adott gazdálkodó egységnek csak idegen pénznemen keletkezhet átváltási árfolyam-különbözete.

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

A konszolidálás során e külföldi érdekeltiség 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) különálló áru vagy szolgáltatás (áru- vagy szolgáltatáscsomag); vagy
 - b) olyan különálló áruk vagy szolgáltatások sorozata, amelyek lényegében azonosak, és amelyek vevőnek való átadása azonos minta szerint történik
3. Az ügyleti ár meghatározása: Az ügyleti ár azon ellenérték összeg, amelyre a Csoport az ígért árukat vagy szolgáltatásokat vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez, ide nem értve a harmadik felek nevében beszedett összegeket (például egyes forgalmi adókat). A

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

vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is.

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

A Csoport a vevői szerződéseit egyedileg értékeli és vizsgálja. A vevői szerződések kapcsán alkalmazza az 5 lépcsős modellt. A jelenlegi szerződések tekintetében a teljesítés időpontja nem tér el a kiszámlázás periódusától. Az árbevétel elszámolása a tényleges kiszámlázáskor történik, a bérleti díjak kapcsán értelemszerűen az időszakhoz igazítva, az esetleges ingatlanértékesítéseknél pedig a PO teljesítésekor, amely főszabály szerint a tulajdonjog átruházáshoz kötődik.

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. bérköltség, 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 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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Jövedelemadó ráfordítás

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

Egyéb átfogó eredmény

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

Egy részvényre jutó eredmény

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

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 szándékolt 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 azok ipari- vagy lakóingatlanok.

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

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

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

Gépek, felszerelések, berendezések

A gépeket, felszereléseket, berendezéseket 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 eszköze a Csoportnak, amelyet 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 Vállalat.

Eszközök jellemző hasznos élettartalma:

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

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

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

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

Immateriális eszközök

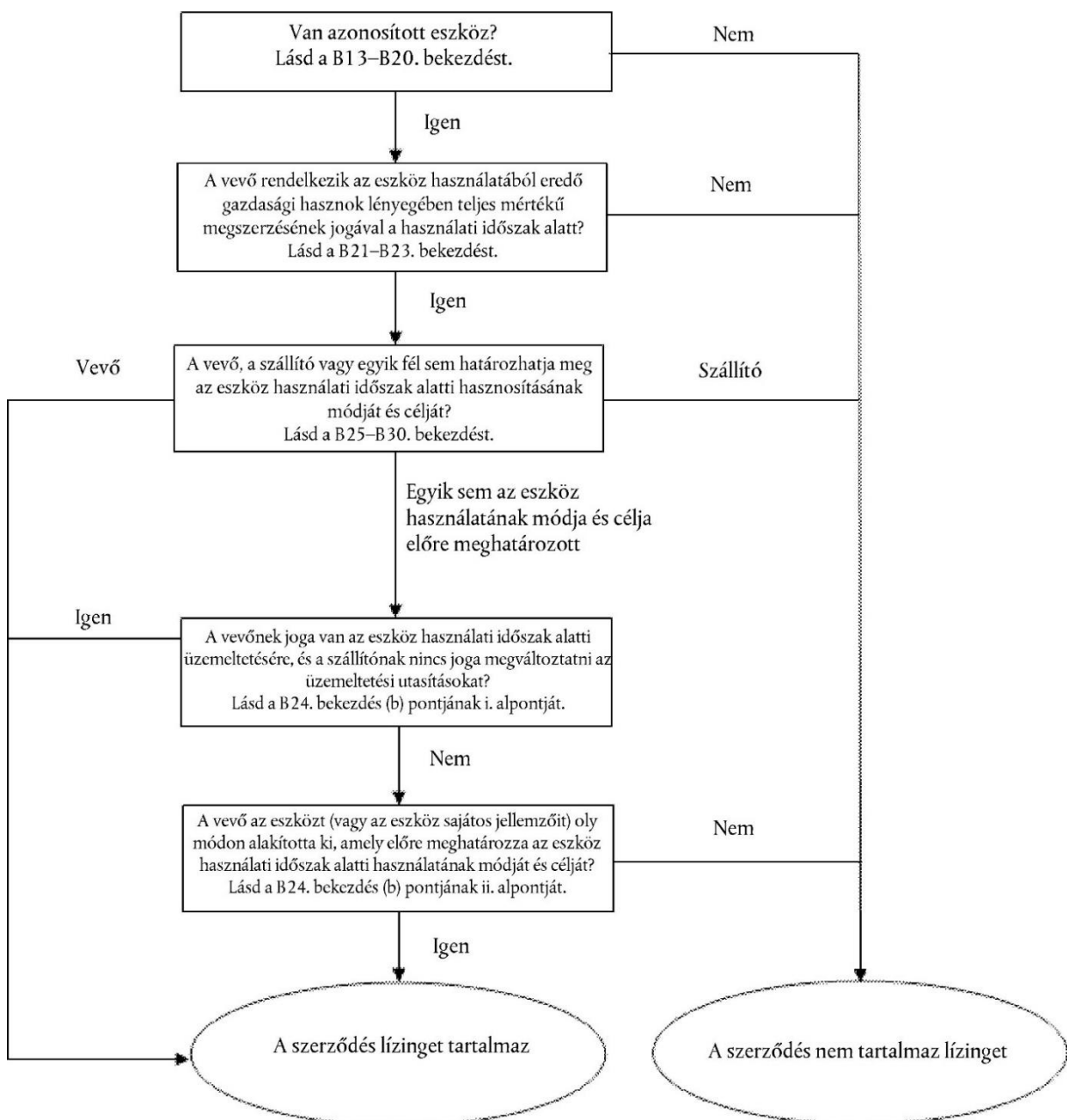
Az immateriális eszközöket a bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartjuk nyilván. A várható élettartam során értékcsökkenést számolunk el a lineáris leírási módszer szerint.

Lízingek

Lízing azonosítása

Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekkor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszedni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes 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 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megjelenítés a lízingbe vevőnél

A lízingbevevőnek 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 általános 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 flow jelenértékén (nettó befektetés a lízingben).

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

- a mögöttes eszközt a lízing futamidejének a végén átruházza a lízingbevevőre;
- olyan joga a lízingbevevőnek, 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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

Minden adat ezer 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. marketing tevékenység) 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.

2020. évben az ALQ 69 Zrt. nevű leányvállalatának értékesítése kerül kimutatásra a megszűnt tevékenységek között a Csoport pénzügyi kimutatásaiban.

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 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 készletek költségei FIFO eljárás alapján határozhatóak meg. A nettó realizálható érték a készletek összes befejezéshez szükséges és értékesítési költséggel csökkentett becsült eladási árát jelenti.

Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

Az IFRS 9 -el 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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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 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 előző időszakokban a gazdálkodó egység az IAS 39 standardot alkalmazta. Az átmeneti szabályozásban előírt összehasonlító adatokra vonatkozóan nem került sor módosításra, azokat az IAS 39 szerint kezelte. Ezért az összehasonlító adatok (2017. december 31. és az azt követő év) esetében a korábbi besorolást és értékelést alkalmazták (lásd az előző évi pénzügyi kimutatásokat).

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 VI. fejezetének 25. 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

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

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.

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 összegben 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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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

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

Pénzügyi eszközök értékvesztése (várható értékvesztés, ECL)

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

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

- összehasonlító adatok
- kockázatkezelők megállapításai
- haladék nyújtása adósnak
- fizetési hajlandóság

Bizonyos kisebb követelés egyenlegek esetén az ECL kollektív alapon kerül meghatározásra. A vevőkövetelésekre az egyszerűsített ECL modellt kell alkalmazni, ami azt jelenti, hogy 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

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 aktív 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 számolunk el értékvesztést, amikor valószínűvé válik, hogy a Csoport nem fogja tudni beszédni összes kintlévőségét (vevőnek pénzügyi nehézségei vannak, csőd- vagy felszámolási eljárás indult ellene). A jelentős pénzügyi eszközökre egyedileg, a nem jelentős pénzügyi eszközök csoportjára összevontan számoljuk el a szükséges értékvesztést.

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-knak (figyelembe nem véve a jövőbeni hitelezési veszteségeket, amelyek még nem merültek fel) a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábjával (azaz a bekerüléskor kiszámított effektív kamatlájjal) diszkontált jelenértéke közötti különbözetként kell meghatározni. Amennyiben nincs objektív bizonyíték valamely pénzügyi eszköz

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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 az eredménykimutatással szemben vezetjük 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).

Pénzeszközök és egyenértékesek

A pénzeszközök közé tartozik a pénztár, a bankbetétek és egyéb olyan, likvid betét és értékpapír, amelynek eredeti lejáratát nem haladja meg a három hónapot és értékváltozásának a kockázata elhanyagolható (nem tartozik ide a folyószámlahitel, de a cash-flow kimutatásban a folyószámlahitelt a pénzeszköz egyenértékesekkel egy tekintet alatt kell kezelni). A brókereknél lévő pénzeszközök 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 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 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 Csoport a fizetendő osztalékot a pénzügyi kimutatásokban az eredménytartalék csökkentésével egyidejűleg kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

Visszavásárolt 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 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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

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 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 eszközöknek és a 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. A rövid lejáratú adott és kapott kölcsönöket – hacsak egyértelműen nem tekinthető befektetésnek vagy finanszírozásnak a tétel – a nettó forgótőke változásának a részeként kell prezentálni.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

III. 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.

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

- tárgyi eszközök hasznos élettartamával, maradványértékével, leszerelési kötelemmel 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 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

IV. Számviteli politika változásai, hatályba nem lépett IFRS-ek várható hatása

1. 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 2019-ről 2020-ra. Ez alól kivételt képeznek az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása.

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

- A Konceptcionális keretelvekre való hivatkozások módosításai az IFRS standardokban (hatályba lép a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 1 "Pénzügyi kimutatások prezentálása" és IAS 8 "Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák" standardok módosításai – Lényegesség definíciója (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 3 "Üzleti kombinációk" standard módosításai – Üzleti tevékenység definíciója (hatályos azon üzleti kombinációkra vonatkozóan, amelyeknél az akvizíció dátuma a 2020. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakba esik, valamint az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező eszköz beszerzésekre).
- IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard – Fedezeti elszámolás (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek standard – Fedezeti elszámolások – A referencia-kamatláb reformjából származó bizonytalanság – (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés nemzetközi számviteli standard – Fedezeti ügyletek (hatályba lép a 2020. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 16 Lízingek – Covid19-re tekintettel nyújtott bérleti könnyítések (hatályba lép a 2020. június 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban – korábbi alkalmazás megengedett)

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

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

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

- IFRS 4 Biztosítási szerződések standard – referencia-kamatláb reformja miatti módosítások, illetve átmeneti felmentés az IFRS 9 standard és IAS 28 standard egyes követelményei alól. (hatályba lép a 2021. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard – Ideiglenes kivételek bizonyos fedezeti elszámolási követelmények alkalmazása alól, valamint a referencia-kamatláb reformja miatti módosítások (hatályba lép a 2021. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek standard – Fedezeti elszámolások – A referencia-kamatláb reformjához kapcsolódó további közzétételek – (hatályba lép a 2021. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés nemzetközi számviteli standard – Ideiglenes kivételek bizonyos fedezeti elszámolási követelmények alkalmazása alól (hatályba lép a 2021. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- IFRS 16 Lízingek standard, referencia-kamatláb reformjából adódó módosítások (hatályba lép a 2021. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A Csoport nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Csoport úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

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

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

- IFRS 14 “Szabályozói elhatárolások” standard (hatályba lép a 2016. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban) – az Európai Bizottság döntést hozott, mely értelmében a jóváhagyás folyamatot a jelenlegi köztes standardra nem fogja alkalmazni, és megvárja a végső standardot.
- IFRS 17 “Biztosítási szerződések” standard (hatályba lép a 2021. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban),
- IFRS 10” Konszolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 “Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetőségű vállalkozása között (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőke módszerrel kapcsolatban);
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai – A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek osztályozása (hatályba lép a 2022. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

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

- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS gyakorlati útmutatói 2: A számviteli politikák közzététele (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).
- IAS 8 Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák standard módosítása – A számviteli becslés fogalma – (hatályba lép a 2023. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

2. Megváltoztatott számviteli megközelítés az ingatlant tartalmazó társaságok akvizíciójának kezelésére, a 2019-es adatok újramegállapítása

A Csoport számos helyzetben vásárolt olyan társaságot, amelyben olyan befektetési célú ingatlan volt, amely bérbe van adva (tehát bevételt generál vagy bevételt fog generálni a tervek szerint) és nem azonosíthatóak markáns üzleti tevékenységek vagy nem voltak olyan tervek, amely olyan helyzethez vezetett volna, amely markáns üzleti tevékenységet vetített volna előre, azzal, hogy kétségtelenül folyik valamilyen üzleti tevékenység az akvizált cégekben.

Az IFRS 3 legutóbbi módosítása az üzleti tevékenység fogalmát szigorította abban az irányban, hogy az ilyen tranzakciókat eszköz vételként javasolja kezelni és bevezetett egy opcionális koncentrációs tesztet. A Csoport – a vitás helyzetek elkerülésére – ezt az opcionális koncentrációs tesztet alkalmazza. (IFRS 3.B7A-C). Ezért a Csoport 2020-tól kezdve ezeket a tranzakciókat ekként mutatja be a pénzügyi kimutatásaiban. Azért, hogy a konzisztencia meglegyen az üzleti évek között, a Csoport feltárta, hogy van-e olyan korábban akvizált társasága, ahol ezt a megközelítést nem így alkalmazta. A számviteli kezelését ennek a tranzakciónak ezért megváltoztatta és újramegállapította az ezzel kapcsolatos számviteli értékeket, retrospektív módon. Az újramegállapítás a nettó eszközök (saját tőke) értékét elhanyagolható összegben érintette. Elsősorban a keletkezett eredeti különbözet újraallokálására került sor, vagyis a megjelenített goodwill értékét az egyetlen eszközhöz rendeli, a halasztott adó egyidejű állományba vétele (kibontása) mellett, ha a megszerzett társaság adózási környezete ezt megköveteli.

A pénzügyi kimutatásokban végrehajtott módosítás hatása a következő (egyedül a 4 Stripe Zrt. akvizícióját érinti):

- a különbözetet nem goodwillként mutatja ki a Csoport, hanem a különbözetet hozzárendeli a befektetési célú ingatlan értékéhez és a halasztott adót is megállapítja;
- újrabecslé az értékcsökkenési leírást (retrospektív módon);
- megvizsgálja a megtérülést és szükség esetén értékvesztést számol el.

Az előző évi pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatása a változásoknak:

	Változások
Pénzügyi kimutatás pozíció	2019. üzleti év
Közvetlen ráfordítás (écs miatt)	(2 259)
Adóráfördítés	203
Eredményhatás	(2 056)
	2019.12.31
Goodwill	(569 012)
Befektetési célú ingatlanok	623 029
	<u>54 017</u>
Eredménytartalék	(2 056)
Halasztott adó kötelezettség	56 073
	<u>54 017</u>

Emellett a megszűnő tevékenység miatt kellett átrendezni az átfogó eredménykimutatás adatait.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

V. Az átfogó eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

A. Folytatódó tevékenységek eredménye

1. Árbevétel

Az árbevétel a következő elemekből tevődik össze:

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	111 579	35 567
Továbbszámlázott költségek bevétele	7 947	2 268
Ingatlan eladásából származó bevétel	70 300	-
Összesen	189 826	37 835

A Csoport fő tevékenysége 2020. évben a befektetési célú ingatlanok bérbeadása volt.

A Csoport a befektetési célú ingatlanok közül a 1022 Budapest, Ribáry utca 6. földszint 4. címen található ingatlant 2020.12.21-én értékesítette. Az értékesítésből származó eredményt az átruházással egyidejűleg jelenítette meg a Csoport.

2. Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások

A közvetlen ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek felmerülésükkor kétséget kizárólag hozzárendelhetőek az árbevételhez képző elemhez. A közvetlen ráfordítások tartalma a következő:

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Rezsi költség	(7 797)	(1 321)
Értékesített ingatlan könyv szerinti értéke	(61 516)	-
Karbantartási díjak	(1 264)	(2 006)
Anyagköltségek	(4 370)	(1 376)
Béreköltségek	(10 291)	(4 228)
Bérfelrakások	(1 889)	(861)
Értékcsökkenés	(94 001)	(59 397)
Közvetített szolgáltatások	(6 886)	(3 375)
Üzemeltetési költségek	(18 315)	(3 980)
Vagyonbiztosítás	(879)	(167)
Őrzés-védelem	(178)	(30)
Hulladékszállítás	(1 172)	(343)
Reprezentáció	(47)	-
Összesen	(208 605)	(77 084)

A Tárgyévi költségek döntő hányada az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban merült fel.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

3. Adminisztratív és értékesítési ráfordítások

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

Adminisztratív díjak:

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Tanácsadás	-	(3 077)
Könyvviteli szolgáltatások díja	(11 942)	(5 305)
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(1 442)	(9 105)
Ügyvédi, jogi költség	(7 905)	(19 323)
Hatósági díjak, illetékek	(7 195)	(9 471)
Biztosítási díj	(912)	(249)
Bérleti díjak	(7 706)	(16 094)
IT szolgáltatások	(1 087)	(253)
Oktatás és továbbképzés költsége	-	(165)
Utazási és kiküldetési költségek	-	(2 542)
Szállítási díjak	(34)	-
Egyéb költségek	(840)	(220)
Összesen	(39 063)	(65 803)

Az ügyvédi, jogi költségek tavalyi évi jelentős összegét az Anyavállalat múltbéli problémáinak kezelése okozta. A bérleti díjak az Anyavállalat székhelyeül szolgáló ingatlan bérleti díját, valamint egy személygépkocsi bérleti díját tartalmazzák. A bérleti szerződések nem minősülnek lízingszerződésnek, az autót nem a Csoport, hanem annak használója kontrollálja. 2019. évhez képest kevesebb személygépkocsit bérel a Csoport.

A koronavírus-járvány megfékezése miatt hozott korlátozó intézkedések következtében a Csoportnál az IT szolgáltatások díjai és a kommunikációs díjak emelkedtek. Utazási és kiküldetési költségek az üzleti évben nem merültek fel.

Az értékesítési ráfordítások az értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat tartalmazzák.

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	(6 726)	-
Kommunikációs és marketing költségek	(4 071)	(1 080)
Összesen	(10 797)	(1 080)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

4. Negatív goodwill

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Negatív goodwill MOON Facility Zrt. akvizícióján	-	65 235
Negatív goodwill ALQ SAS akvizícióján	-	163 526
Összesen	-	228 761

Az üzleti évben negatív goodwill nem keletkezett.

5. Goodwill értékvesztése

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Vár-Logisztika Zrt. Akvizíciója során keletkezett goodwill	-	(382 158)
Összesen	-	(382 158)

2020. év folyamán a goodwill további értékvesztésére nem került sor.

6. Egyéb bevételek és ráfordítások, nettósítva

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

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	(88)	(15)
Építményadó, telekadó	(13 909)	(4 339)
Francia helyi adó	(2 449)	
Kaucióval kapcsolatos kötelezettség módosítása	-	(3 250)
Társasági adó előző évi módosításai	(356)	
Különbféle egyéb tételek	(448)	(429)
Összesen (előjelhelyes)	(17 252)	(8 033)

A 2019. évi beszámoló elfogadása után megváltoztak az 1996. évi LXXXI. Törvény a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény fejlesztési tartalék képzésével kapcsolatos szabályai. A 2019. évi társasági adóról szóló bevallás, már az új szabályok alapján készült. A változás az előző évre vonatkozó társasági adó módosítását eredményezte a könyvelésben.

A Csoport tulajdonába 2020. év folyamán került ingatlanok miatt 2019. évről 2020. évre megnövekedett az építmény- és telekadó összege.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

7. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Egyéb kapott kamatok	7 453	-
Egyéb fizetendő kamatok	(5 732)	(2 055)
Devizás eszközök és kötelezettségek átértékelése	83 080	(8 782)
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(4 512)	(3 005)
Összesen (előjelhelyes)	80 288	(13 842)

A devizás átértékelési nyereség a kapcsolt vállalkozással szemben fennálló eurós kölcsön év végi átértékeléséből, valamint az euróban meglévő beruházási hitel év végi átértékeléséből adódik.

8. Leányvállalat értékesítéséből származó eredmény

A leányvállalat kivezetése az ALQ69 Zrt. elidegenítéséből fakadt. Az eredményhatás levezetése a következő:

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre
Eladási ár	890 000
Kivezetett nettó eszköz	(41 107)
Kivezetett goodwill	(802 309)
NCI kivezetése	13 388
Összesen (előjelhelyes)	59 972

9. Jövedelemadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(11 893)	(157 365)
Halasztott adó ráfordítás/bevétel	11 689	(252 992)
Helyi iparűzési adó	(3 712)	(1 198)
Összesen (előjelhelyes)	(3 915)	(411 554)

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

A társasági adó mértéke az év során 9%. Az iparűzési adó mérték 2% volt.

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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

B. Megszűnt tevékenységek eredménye

A megszűnt tevékenységek között a Csoport az elidegenített leányvállalatok eredményét prezentálja. Az összehasonlítható adatokat az átfogó eredménykimutatásban – e besorolás miatt – át kellett rendezni.

A Csoport megszűnt tevékenységből származó teljes átfogó eredménye a következő:

ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS	2020.01.01 - 2020.12.31	2019.01.01 - 2019.12.31
Árbevétel	30 999	-
Közvetlen ráfordítások	(11 817)	(23 322)
Bruttó eredmény	19 182	(23 322)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(1 195)	(673)
Egyéb ráfordítások, nettó	(868)	(1 512)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(13 170)	(9 116)
Adózás előtti eredmény	3 949	(34 623)
Jövedelemadó ráfordítás	(904)	(5 276)
Megszűnt tevékenységek adózott eredménye	3 045	(39 899)
Egyéb átfogó eredmény (nyereségadó hatása után)	-	-
Megszűnt tevékenységek teljes átfogó eredménye	3 045	(39 899)
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből (HUF-ban)	0,09	(4,08)
Hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből (HUF-ban)	0,09	(4,08)

E tevékenységekhez kapcsolódó eredményt a továbbiakban részletezzük.

Árbevétel megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Ingtalan bérbeadásából származó bevétel	30 999	-
Összesen	30 999	-

Közvetlen, működéshez kapcsolódó ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Rezsi költség	(905)	(8)
Karbantartási díjak	(16)	(4 370)
Értékcsökkenés	(9 889)	(18 944)
Vagyonbiztosítás	(114)	-
Hulladékszállítás	(94)	-
Parkoló bérlet	(800)	-
Összesen	(11 818)	(23 322)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Adminisztratív ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Könyvviteli szolgáltatások díja	(490)	-
Pénzügyi szolgáltatási díjak	(652)	(673)
Hatósági díjak, illetékek	(5)	-
Egyéb költségek	(19)	-
Összesen	(1 167)	(673)

Értékesítési ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Forgalomban tartási díjak, értékpapír közvetítőknek fizetett díjak	-	-
Kommunikációs és marketing költségek	(28)	-
Összesen	(28)	-

Egyéb bevételek és ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	(1)	(31)
Építményadó, telekadó	(867)	(1 461)
Egyéb tételek	-	(20)
Összesen (előjelhelyes)	(868)	(1 512)

Pénzügyi bevételek és ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Egyéb fizetendő kamatok	(1 363)	54
Devizás eszközök és kötelezettségek ártértékelése	(11 806)	(9 170)
Összesen (előjelhelyes)	(13 170)	(9 116)

Jövedelemadó ráfordítások megszűnt tevékenységekből

Megnevezés	2020. december 31-én végződő üzleti évre	2019. december 31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(301)	(3 439)
Helyi iparűzési adó	(603)	(1 837)
Összesen (előjelhelyes)	(904)	(5 276)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

VI. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

10. Befektetési célú ingatlanok

A Csoport ingatlanjaira vonatkozó adatai 2020. december 31-én a következők:

Bruttó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2019.12.31-én	2 364 794	2 645 171	5 009 965
Vásárlás	-	122 130	122 130
Bővítés	29 154	-	29 153
Értékesítés	-	(67 600)	(67 600)
Árfolyamváltozás hatása	-	88 809	88 809
Akvizíciókori csoportba kerülés	-	150 440	150 440
Átértékelés valós értékre akvizíciókor	-	110 019	110 019
Leányvállalat értékesítése miatti állomány csökkenés	-	(674 071)	(674 071)
Beruházási érték korrekciója	-	(40 766)	(40 766)
Egyenleg 2020.12.31-én	2 393 948	2 334 132	4 728 079

Értékcsökkenés	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2019.12.31-én	(98 397)	(24 544)	(122 942)
Értékesítés miatti kivezetés	-	6 084	6 084
Akvizíciókori csoportba kerülés	-	-	-
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(83 019)	(20 588)	(103 607)
Leányvállalat értékesítése miatti állomány csökkenés	-	29 644	29 644
Egyenleg 2020.12.31-én	(181 417)	(9 403)	(190 820)

Nettó érték	Ipari ingatlan	Lakóingatlan	Összesen
Egyenleg 2019.12.31-én	2 266 397	2 620 627	4 887 023
Egyenleg 2020.12.31-én	2 212 531	2 324 729	4 537 260

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

Az Anyavállalat tulajdonában álló, 1022 Budapest, Ribáry utca 6. földszint 4. címen található ingatlant a Csoport 2020.12.21-én értékesítette.

A Csoport az alábbi ingatlanokkal rendelkezik:

Ingatlan tulajdonosa	Ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Telek nagysága (m ²)	Felépítmény nagysága(m ²)	Hasznosítás állapota
Akko Invest Nyrt.	1133 Budapest, Kárpát utca 50. fszt.	lakóingatlan	-	121	Bérbeadva
MOON Facility Zrt.	5000 Szolnok, Kombájn utca	ipari ingatlan	48 627	3 330	Bérbeadva
Vár-Logisztika Zrt.	8800 Nagykanizsa, Vár utca 12.	ipari ingatlan	8 223	2 064	Bérbeadva

(folytatás a következő oldalon)

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

Ingatlan tulajdonosa	Ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Telek nagysága (m ²)	Felépítmény nagysága(m ²)	Hasznosítás állapota
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	Bérbeadva
A PLUS Invest Zrt.	1121 Budapest, Eötvös út 31	lakóingatlan	2 269	438	Felújítás alatt
Aquaphor Zrt.	8621 Zamárdi, Rózsa utca 53.	lakóingatlan	918	0	Felújítás alatt
Aquaphor Zrt.	8621 Zamárdi, Liliom utca 3.	lakóingatlan	1 626	876	Felújítás alatt

Az ingatlanok nettó értékét 2020.12.31-én az alábbi táblázat szemlélteti:

Ingatlan	Bekerülési érték	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
Kárpát utcai iroda	98 800	(3 628)	95 172
Szolnoki ipari ingatlan	587 400	(38 296)	549 104
Nagykanizsai ipari ingatlan	418 872	(81 858)	337 013
Cyrano Hotel, Franciaország	1 786 634	-	1 786 634
Budaörsi ipari ingatlan	1 389 934	(63 521)	1 326 413
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	188 240	(5 776)	182 463
Zamárdi, üdülő	260 459	-	260 459
Összesen	4 730 338	(193 079)	4 537 260

Előző évben az az ingatlanok nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Ingatlan	Bekerülési érték	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
Ribáry utcai lakás	67 600	(2 787)	64 813
Szolnoki ipari ingatlan	587 400	(16 966)	570 434
Nagykanizsai ipari ingatlan	418 872	(62 153)	356 719
Cyrano Hotel, Franciaország	1 738 591	-	1 738 591
Budaörsi ipari ingatlan	1 360 781	(21 538)	1 339 243
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	188 240	(2 001)	186 239
Budapest, Mártonhegyi úti lakóingatlan	650 740	(19 756)	630 984
Összesen	5 012 224	(125 201)	4 887 023

A befektetési célú ingatlanok valós értékének becslése 2020. december 31-én a következők szerint alakult (eFt):

	Valós érték becslése 2020. 12. 31.
Kárpát utcai lakás	101 800
Szolnoki ipari ingatlan	593 000
Nagykanizsai ipari ingatlan	394 000
Cyrano Hotel, Franciaország	1 800 000
Budaörsi ipari ingatlan	1 553 000
Budapest Eötvös utcai lakóingatlan	654 800
Zamárdi üdülő	330 000

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

Az összehasonlító időszak végén a könyv szerinti érték és a valós érték nem tért el jelentősen, tekintettel az időben nem távoli tranzakcióra.

Az eszközök valós értékét – egy kivétellel – ingatlanszakértő állapította meg, bevett ingatlanértékelési módszerek segítségével. Az ingatlanszakértők releváns képesítéssel rendelkeztek. A Zamárdi üdülő esetében, a hipotetikus tranzakció helyett egy előrejelzett tranzakciót lehetett használni, mivel a Csoport rendelkezett az ingatlanra vételi szándéknyilatkozattal, amelyben az ár megjelölésre került.

Az eszközök hasznosítása – részben – operatív lízing útján történik. A bérleti szerződések határozatlan időtartamúak, rövid felmondási idővel (jellemzően 6 hónap).

11. Gépek, felszerelések, berendezések

A gépek, felszerelések, berendezések adatai 2020.12.31-re vonatkozóan az alábbiak:

Bruttó érték	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2019.12.31-én	636
Vásárlás	682
Egyenleg 2020.12.31-én	1 318

Értékcsökkenés	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2019.12.31-én	(636)
Elszámolt értékcsökkenési leírás	(283)
Egyenleg 2020.12.31-én	(919)

Nettó érték	Gépek, felszerelések, berendezések
Egyenleg 2019.12.31-én	0
Egyenleg 2020.12.31-én	398

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

12. Goodwill, negatív goodwill

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Nyitás	1 068 044	-
Goodwill akvizíciókor	-	1 450 202
Goodwill értékvesztése	-	(382 158)
Goodwill kivezetése leányvállalat értékesítése miatt	(802 309)	-
Összesen	265 735	1 068 044

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

Cég	A PLUS INVEST Zrt.
Vételár	279 000
Vételár részvényben	-
Nettó eszközök az akvizíciókor	13 264
Goodwill	265 735
Értékvesztés	-
Goodwill év végén	265 735

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

A Csoport goodwill értékvesztési tesztet végzett az érintett leányvállalatok kapcsán és arra a következtetésre jutott, hogy nincs olyan goodwill, amely értékvesztett lenne.

13. Vevőkövetelések

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

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Vevőkövetelések	6 660	51 142
Várható hitelezési veszteség (ECL)	0	11
Összesen	6 660	51 153

14. Követelések egyéb vállalkozással szemben

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
AGY69 AG	1 671 630	-
Várható hitelezési veszteség (ECL)	(7 522)	-
Összesen	1 664 108	-

A követelést az adós a pénzügyi kimutatások közzétételének napjáig visszafizette.

15. Egyéb követelések és időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Egyéb nem nyereségadó követelések	47 253	37 300
Adott előlegek	727	-
Árbevétel, egyéb kamatbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	514	565
Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	256	852
Eladott saját részvények ellenértékéből származó követelés	-	670 955
Túlfizetett szállítók	2 321	-
Egyéb tételek	-	63
Várható hitelezési veszteség (ECL)	-	(3 019)
Összesen	51 072	706 715

Egyéb nem nyereségadó követelések közé 2019. évben csak az áfa adónemből származó követelést sorolta a Csoport. 2020.évben építmény - és telekadó is szerepel ezen a soron.

Költségek, egyéb fizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása soron jeleníti meg a Csoport a 2020. évben keletkezett olyan eredményt terhelő költségeket, ráfordításokat, melyek részben a mérlegfordulónapot követő évet terhelik.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

16. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek tartalma a következő:

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Bankszámlák	70 378	75 650
Pénztár	711	5 033
Brókereknél lévő pénzeszámlák	165	193
Várható hitelezési veszteség (ECL)	3	3
Összesen	71 258	80 881

A pénzeszköz egyenértékesekkel a Csoport nem rendelkezik. A bankszámlákra kapott kamat mértéke 0-1% közötti. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos.

17. 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 2020.12.31-én 833 880 eFt volt.

Az anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Január 1-én meglévő részvények névértéke	833 880	833 880
Változás év közben	-	-
Összesen	833 880	833 880

Az anyavállalat forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2020. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db	2019. december 31. (db) Névérték: 25 Ft/db
Kibocsátott törzsrészvények	33 355 200	33 355 200
Összesen	33 355 200	33 355 200

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

A saját részvényeket ez a pozíció tartalmazza:

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Részvények névértéke összesen	833 880	833 880
Ebből saját részvény (névértéken)	4 750	-
Forgalomban lévő törzsrészvények névértéke	829 130	833 880

18. Ázsió

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Nyitó érték	5 479 954	1 855 464
Saját részvény értékesítésén elért árfolyamnyereség	-	3 624 490
Összesen	5 479 954	5 479 954

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Az árszó az anyavállalati részvényekért fizetett többletértéket, valamint a saját részvény értékesítése során elért pozitív eredményt tartalmazza.

19. Visszavásárolt saját részvények

A saját részvények darabszáma és értéke a következők szerint alakul.

Megnevezés	2020. december 31. (db)	2019. december 31. (db)
Nyitó érték	-	489 379
Tőzsdei forgalomban értékesített saját részvény darabszáma	-	(489 379)
Tárgyi eszköz ellenértékeként elfogadott saját részvény	190 000	-
Részvények alakulása (db)	190 000	-
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	-	-

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Nyitó érték	-	(2 930 413)
Tőzsdei forgalomban értékesített saját részvény	-	2 930 413
Tárgyi eszköz ellenértékeként elfogadott saját részvény	(70 300)	-
Saját részvény alakulása könyv szerinti értéken (előjelhelyesen)	(70 300)	-
Ebből: leányvállalat által birtokolt részvények	-	-

A táblázatban szereplő előjelek a saját tőke szempontjából értendőek.

20. 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	2020. december 31.	2019. december 31.
Nyitó érték	82 017	0
Vár-Logisztika Zrt -nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésén keletkezett többlet - 2019.04.18	-	68 826
MOON Facility Zrt -nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésén keletkezett többlet - 2019.05.15	-	13 191
A 4 Stripe Zrt. - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésekor keletkezett különbség - 2020.01.10	(242 789)	-
A Plus Invest Zrt - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzésekor keletkezett különbség - 2020.01.13	(45 868)	-

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

Az Aquaphor Zrt - nél a kisebbségi érdekeltség

megszerzésekor keletkezett különbözet -

2020.05.26

(33 874)

-

Összesen

(240 514)

82 017

A keletkezett többlet az alábbiak szerint alakult ki:

Megnevezés	4 Stripe Zrt. 26% megszerzése 2020.01.10	A PLUS Invest Zrt. 26% megszerzése 2020.01.13	Aquaphor Zrt. 26% megszerzése 2020.05.26
Nettó eszközök az akvizíciókor	8 885	4 128	(99)
Fizetség	250 000	50 000	33833
Különbség	(241 115)	(45 872)	(33 932)
Nem kontrolláló részesedésre jutó eredmény felvásárlásig	(1 674)	4	58
Tranzakciók a tulajdonosokkal összesen	(242 789)	(45 868)	(33 874)

21. Halmazott átváltási különbözet

A francia leányvállalat funkcionális pénzneme az euró. A leányvállalat pénzügyi kimutatásait ezért forintra kellett váltani. Az átváltás során az eszközöket és a kötelezettségeket a záró euró árfolyamon, az eredmény tételeit az átlagos 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	2020.12.31
Eszközök záró árfolyamon	917 309
Kötelezettségek záró árfolyamon	950 583
Saját tőke historikus árfolyamon	(26 752)
Különbsözet	(6 522)

22. Nem kontrolláló érdekeltség

A nem kontrolláló érdekeltség alakulását a saját tőke mozgástábla mutatja be. A Csoportban 2020.12.31-re nem maradt nem kontrolláló érdekeltség.

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Nyitó nem kontrolláló érdekeltség	25 551	-
Vár-Logisztika megszerzésekor keletkezett nem kontrolláló érdekeltség-2019.02.15	-	73 818
Kisebbségi érdekeltség megszerzése miatti korrekció-2019.04.18	-	(73 818)
MOON Facility Zrt.megszerzésekor keletkezett nem kontrolláló érdekeltség-2019.03.22	-	93 191
Kisebbségi érdekeltség megszerzése miatti korrekció-2019.05.15	-	(93 191)
4 Stripe Zrt.megszerzésekor keletkezett nem kontrolláló érdekeltség-2019.10.02	-	10 888
A PLUS Invest Zrt.megszerzésekor keletkezett nem kontrolláló érdekeltség-2019.12.18	-	4 661

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

ALQ 69 Zrt.megszerzésekor keletkezett nem kontrolálló érdekeltség-2019.12.18	-	20 270
Az Aquaphor Zrt. - megszerzésekor keletkezett nem kontrolálló érdekeltség - 2020.01.09	(41)	
A 4 Stripe Zrt. -nél kisebbségi érdekeltség megszerzése miatti korrekció - 2020.01.10	(7 211)	-
A Plus Invest Zrt. - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzése miatti korrekció - 2020.01.13	(4 132)	-
Az Aquaphor Zrt. - nél a kisebbségi érdekeltség megszerzéseke miatti korrekció- 2020.05.26	41	-
Tárgyévi nem kontrolálló érdekeltségre jutó eredmény	(820)	(10 267)
NCI megszüntetése leányvállalat értékesítése miatt (2020.07.01)	(13 388)	-
Total NCI	-	25 551

23. Banki hitelek miatti kötelezettségek (hosszú és rövid lejáratúak)

Az alábbi hitel kötelezettséggel rendelkezik a Csoport:

Adós	Lejárat	Kamat	2020. december 31.	1 éven belül esedékes	5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
VÁR-Logisztika	2023.06.15	2,5%	56 159	12 000	44 159	-
4 Stripe Zrt.	2030.11.30	1,9%	456 412	42 311	130 483	283 618
Összesen			512 571	54 311	174 642	283 618

A Vár-Logisztika Zrt. 2018.07.03-án kötött beruházási hitelszerződést az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet „f.a.” -val.

A 4 Stripe Zrt. 2020. év folyamán beruházási hitelszerződést kötött az Oberbank AG-val. A bank 2020.03.05.-én folyósított, a folyósítás euróban történt.

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

Magyarország kormánya a 2020.03.18-án hozott 47/2020. számú – a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló rendeletében – a hitel- és kölcsönszerződésből eredő tőke- kamat, illetve díjfizetési kötelezettségek fizetési moratóriumáról döntött. A Csoport hiteltörlesztései a rendelet hatályba lépése óta szünetelnek. A fizetési moratóriumot a Kormány meghosszabbította 2021.06.30-ig.

A hitel állományának változását az alábbi táblázat mutatja be:

	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek
Nyitó	228 945	45 052
Leányvállalat értékesítése miatt a csoportból kikerült	(196 114)	(26 743)
Hitelfelvétel az év folyamán	420 050	-
Tőketörlesztés	-	(11 263)
Kamat fizetés 2020. év	(423)	-

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Átsorolás lejárat miatt	(45 311)	45 311
Kötelezettség módosítása	3 986	-
Év végi átértékelés	50 690	1 954
Záró	462 246	54 311

24. Halasztott adó eszközök és kötelezettségek és később fizetendő adók

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Halasztott adó eszközök	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	449 045	309 270
Halasztott adókötelezettség (konszolidált nettó pozíció)	449 045	309 270

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

A halasztott adó levezetése a következő:

2020. december 31.	Könyv szerinti érték	Adóérték	Különbözet
Befektetési célú ingatlanok	4 537 260	2 604 273	1 932 987
Gépek, felszerelések, berendezések	398	398	-
Goodwill	265 735	265 735	-
Vevőkövetelések	6 660	6 660	-
Követelések egyéb vállalkozással szemben	1 664 108	1 668 611	(4 503)
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	51 072	51 072	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékese	71 258	71 258	-
Hosszú lejáratú banki hitelek	458 260	458 260	-
Rövid lejáratú hitelek	54 311	54 311	-
Szállítói tartozások	2 403	2 403	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások	25 748	25 748	-
Nyereségadó kötelezettségek	2 965	2 965	-
Fejlesztési tartalék	-	(3 060 908)	3 060 908
	7 140 178	5 211 694	4 989 392
Levonható különbözet összesen			-
Adóköteles különbözet összesen			4 989 392
Halasztott adó követelés összesen			
Halasztott adó kötelezettség összesen			449 045

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

25. 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.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Szállítókkal szembeni tartozások	2 403	38 088
Összesen	2 403	38 088

A szállítók közül nincs kiemelkedően nagy értékű a Csoporton belül, jelentős koncentráció az egyenlegen belül nem azonosítható.

26. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Adóegyenlegek	2 223	3 017
Bérrel kapcsolatos tételek	-	270
Bírság, önellenőrzési, késedelmi pótlék	12	-
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 495	2 126
Kapott kaució	17 218	17 015
NAV illeték	3 800	27 482
Egyéb tételek	-	671
Összesen	25 748	50 581

Az Anyavállalat Kárpát utcai ingatlan vásárlásával kapcsolatban a vagyonszerzési illeték várható összege került a könyvekbe 3 800 eFt értékben. A végleges értéket – a saját értékelése alapján – az adóhatóság állapítja meg.

A tárgyév folyamán az alábbi csoporttagok kaptak kauciót:

Megnevezés	2020.12.31
4Stripe Zrt.	15 286
VÁR-Logisztika	1 826
ALQ SAS	106
Összesen	17 218

27. Nyereségadó kötelezettség

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

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
Társasági adó adónemből származó kötelezettség	3 477	131 356
Iparüzési adó adónemből származó követelés	(512)	20 243
Összesen	2 965	151 599

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

28. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Tulajdonosi részarányok 2020. december 31-én részvénytípusok szerint:

Megnevezés	Részvények száma	Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény
Törzsrészvény	33 355 200	56 055 456
Összesen	33 355 200	56 055 456

Az ALQ 69 Zrt. értékesítése miatt az 2020-as adatokat folytatódó és megszűnt tevékenységekre bontotta a Csoport.

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
A Csoport részvényeseire jutó éves eredmény folytatódó tevékenységekből	50 453	(692 957)
Részvényesekre jutó anyavállalati eredmény fix osztalék levonása után	52 069	(690 367)
Törzsrészvényekre jutó éves eredmény	52 069	(690 367)
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 349 995	9 769 057
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből (HUF-ban)	1,56	(70,67)
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	52 069	(690 367)
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 349 995	9 769 057
Hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységekből (HUF-ban)	1,56	(70,67)

Megnevezés	2020. december 31.	2019. december 31.
A Csoport részvényeseire jutó éves eredmény megszűnt tevékenységekre (eHUF)	3 045	(39 899)
Törzsrészvényesekre jutó éves eredmény	3 045	(39 899)
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	33 349 995	9 769 057
Egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből (HUF-ban)	0,09	(4,08)
Hígítás esetén a törzsrészvényesekre jutó anyavállalati eredmény	3 045	(39 899)
Hígított törzsrészvények súlyozott számtani átlaga	33 349 995	9 769 057
Hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnt tevékenységekből (HUF-ban)	0,09	(4,08)

29. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek 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 valós érték hierarchián belül különböző szintekre lehet besorolni. Ezekben az esetekben a valós értéken történő

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

értékelés a valós érték hierarchiának teljes egészében abba a szintjébe kerül besorolásra, amelyben a teljes értékelés szempontjából jelentős legalacsonyabb szintű input szerepel. Annak felméréséhez, hogy egy konkrét input mennyire jelentős a teljes értékelés szempontjából mérlegelés szükséges, amely során figyelembe kell venni az eszközre vagy a kötelezettségre vonatkozó tényezőket.

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

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

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

A Csoport az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2020.12.31	2019.12.31
Vevőkövetelések	6 660	51 153
Követelések egyéb vállalkozással szemben	1 664 108	-
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	51 072	667 998
Pénzeszköz és egyenértékeseik	71 258	80 881
Összesen	1 793 098	800 032

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2020.12.31	2019.12.31
Banki hitelek	516 557	273 997
Szállítói tartozások	2 403	38 088
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek*	17 218	17 015
Összesen	532 192	329 100

*Csak a pénzügyi instrumentumnak minősülő tételek.

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

Megnevezés	2020. december 31.			2019. december 31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
Pénzügyi eszközök						
Vevőkövetelések	-	-	6 660	-	-	51 153
Követelések	-	-	1 715 180	-	-	667 998
Pénzeszköz és egyenértékeseik	71 258	-	-	80 881	-	-
Összesen (eszközök)	71 258	-	1 721 840	80 881	-	719 152
Pénzügyi kötelezettségek						
Banki hitelek	-	-	516 557	-	-	273 997
Szállítói tartozások	-	-	2 403	-	-	38 088
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	-	17 218	-	-	17 015
Összesen (kötelezettségek)	-	-	536 178	-	-	329 100

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

VII. Egyéb közzétételek

30. Működési szegmensek

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

A Csoport kettő működési szegmenst azonosított:

- Ipari ingatlan szegmens
- Lakóingatlan szegmens

Konszolidált szegmensenkénti eredménykimutatás 2020.12.31-én a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	107 579	4 000	-	111 579
Továbbszámlázott költségek bevétele	6 886	1 061	-	7 947
Ingatlan eladásából származó bevétel	-	70 300	-	70 300
Szegmens árbevétel	114 465	75 361	-	189 826
Közvetlen ráfordítások	(116 840)	(91 765)	-	(208 605)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(5 183)	(12 243)	(32 434)	(49 861)
Egyéb ráfordítások, nettó	(9 048)	(8 046)	(158)	(17 252)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(47 925)	(576)	128 789	80 288
Leányvállalatok értékesítéséből származó eredmény	-	-	59 972	59 972
Adózás előtti szegmens eredmény	(64 532)	(37 269)	156 169	54 369

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény 2020.12.31 a következő:

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Szegmenshez nem rendelt
Árbevétel külső felektől	114 465	75 361	-
Árbevétel csoporton belül	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	114 465	75 361	-

Szegmens eredmény (adózás előtt)	(60 532)	(37 269)	156 169
---	-----------------	-----------------	----------------

Árbevételek levezetése	2020.december 31.
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	189 826
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	(101 801)
Szegmenshez nem rendelt eredmény	156 169
	54 369

A Csoport összehasonlító adatai 2019.12.31-re:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	35 464	103	-	35 566
Továbbszámlázott költségek bevétele	2 268	-	-	2 267
Szegmens árbevétel	37 733	103	-	37 835
Közvetlen ráfordítások	(67 057)	(10 026)	-	(77 084)
Adminisztratív és értékesítési ráfordítások	(340)	(13 148)	(53 396)	(66 883)
Negatív goodwill	-	-	228 761	228 761
Goodwill értékvesztése	-	-	(382 158)	(382 158)
Egyéb ráfordítások, nettó	(7 575)	(239)	(219)	(8 033)
Pénzügyi ráfordítások, nettó	(3 950)	(833)	(9 058)	(13 842)
Adózás előtti szegmens eredmény	(41 190)	(24 144)	(216 070)	(281 403)

Konszolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény

Megnevezés	Ipari ingatlan szegmens	Lakóingatlan szegmens	Szegmenshez nem rendelt
Árbevétel külső felektől	37 733	103	-
Árbevétel csoporton belül	-	-	-
Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)	37 733	103	-

Szegmens eredmény (adózás előtt)	(41 190)	(24 144)	(216 070)
---	-----------------	-----------------	------------------

Árbevételek levezetése	2019.december 31.
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	37 836
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	(65 334)
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(216 070)
	(281 403)

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

31. 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:

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
 Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
 Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

Megnevezés	Igazgatótanács	Audit Bizottság	Összesen
Bérek	1 902	-	1 902
Juttatások	7 904	-	7 904
Összesen	9 806	-	9 806

A juttatások részeként személygépkocsi bérlet és tiszteletdíj került elszámolásra.

32. Fizetett osztalék

Az anyavállalat igazgatótanácsa nem javasolja osztalék fizetését. A leányvállalatok egyike sem fizetett osztalékot 2020. év során.

33. A kockázatok leírása és érzékenységvizsgálat

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-al 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:

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	54 369	49 203	28 541	2 713
Kamatráfordítás	83 080	88 245	108 908	134 735
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	516 557	516 557	516 557	516 557
Banki hitelek	516 557	516 557	516 557	516 557
Átlagos kamat	16,08%	17,08%	21,08%	26,08%
Kamatváltozás		6,22%	31,09%	62,18%
Eredmény változás		-9,50%	-47,50%	-95,01%

A vizsgálat eredményképpen a következő következtetéseket lehet levonni:

- Az átlagos kamatláb 1% pontos változása –9,50%-os változást eredményezne a nettó eredményben,
- Az átlagos kamatláb 5% pontos változása –47,50%-os változást eredményezne a nettó eredményben,

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre
Minden adat ezer Ft-ban, kivéve, ha másképp van jelölve.

- Az átlagos kamatláb 10% pontos változása –95,01%-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Kamatbevétel változásának hatása az eredményre

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Adózás előtti eredmény	54 369	71 010	154 215	320 626
Kamatbevétel	7 453	24 094	107 299	273 710
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	1 664 108	1 664 108	1 664 108	1 664 108
Követelések egyéb vállalkozással szemben	1 664 108	1 664 108	1 664 108	1 664 108
Átlagos kamat	0,448%	1,448%	6,448%	16,448%
Kamatváltozás		223,3%	1339,7%	3572,5%
Eredmény változás		30,61%	183,65%	489,72%
Elasticitás		13,71%	13,71%	13,71%

Az átlagos kamatláb 1% pontos változása 30,61%-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Az átlagos kamatláb 5% pontos változása 183,65%-os változást eredményezne a nettó eredményben.

Az átlagos kamatláb 10% pontos változása 489,72%-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 Csoport szempontjából a hitelezési kockázat az AGY69 AG-nek nyújtott kölcsön ki nem fizetéséből fakadó kockázat (a többi kockázat a Csoport szempontjából marginális). Az AGY69 AG-nek nyújtott kölcsönt az adós a pénzügyi kimutatások közzétételre való engedélyezéséig rendezte, így a hitelezési kockázat e tekintetben már megszűnt. A többi vagyoni elem – nagyságrendjére való tekintettel – nem hordoz valós hitelezési kockázatot.

Az összehasonlító időszakban az eladott saját részvényből származó követelés keletkeztetett hitelezési kockázatot, azonban annak is sor került a rendezésére.

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 tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratainak egyeztetésével végzi.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2020. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	71 258		-	-	71 258
Követelések egyéb vállalkozással szemben		1 664 108			1 664 108

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	51 072	-	-	51 072
Vevőkövetelések	-	6 660	-	-	6 660
Nyereségadó követelés	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	265 735	265 735
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	4 537 260	4 537 260
Gépek, felszerelések, berendezések	-	-	-	398	398
Pénzügyi követelések	71 258	1 721 840	-	4 802 995	6 596 491

2020. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	28 713	-	-	28 713
Szállítói tartozások	-	2 403	-	-	2 403
Halasztott adó	-	449 045	-	-	449 045
Banki hitelek	-	516 557	-	-	516 557
Saját tőke	-	-	-	5 599 773	5 599 773
Pénzügyi kötelezettségek	-	996 718	-	5 599 773	6 596 491
Halmazott pozíció	71 258	725 122	725 122	(796 777)	0

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2019. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	80 881	-	-	-	80 881
Egyéb követelések és időbeli elhatárolások	-	706 715	-	-	706 715
Vevőkövetelések	-	51 153	-	-	51 153
Goodwill	-	-	-	1 068 044	1 068 044
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	4 887 023	4 887 023
Pénzügyi követelések	80 881	757 868	-	5 955 067	6 793 816

2019. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen
Adó és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	202 180	-	-	202 180
Szállítói tartozások	175	37 913	-	-	38 088
Halasztott adó	-	309 270	-	-	309 270
Banki hitelek	-	45 052	228 945	-	273 997
Saját tőke	-	-	-	5 970 282	5 970 282
Pénzügyi kötelezettségek	175	538 342	228 945	5 970 282	6 793 816
Halmazott pozíció	80 706	163 454	(228 945)	(15 215)	0

A Csoport nagyvonalú likviditás elemzése nem mutat egyensúlytalanságot.

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

34. COVID-19 ragállyal kapcsolatos közzététel

A koronavírus járvány alapjaiban változtatta meg a társadalmi-gazdasági környezetet 2020. év elején. A Csoport is folyamatosan vizsgálja, hogy a megváltozott körülmények mennyiben jelentenek változást a Csoport működésében és mennyiben befolyásolják azt.

A koronavírus-járvány terjedésének megelőzésére számos korlátozó intézkedés került bevezetésre Magyarországon is az üzleti év folyamán, mely korlátozások az ingatlanbérleti piacot is érintették. A Csoport több ipari és lakóingatlanra rendelkezett, ezek egy részét bérbeadással hasznosította. A bérleti díjból származó bevétele a gazdasági intézkedések hatására jelentősen nem csökkent, egyéb érzékelhető hatás nem volt e területen.

A munkaerőellátottság, szállítói lánc és a piaci fizetőképesség hatásainak vizsgálatára különös hangsúlyt helyez a cég. Egyelőre érdemi vagy jelentősebb pénzügyi kihatással bíró körülményt nem lehetett azonosítani.

A folyamatos működés kapcsán megállapítható, hogy az esetleges megbetegedések negatív hatással lehetnek a Társaság munkafolyamataira, azonban alapjaiban azok nincsenek veszélyben.

35. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

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

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

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

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

36. 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.

- 2021.02.01-én 5/2021.számú igazgatótanácsi határozatában a Társaság alaptőkéjének felemeléséről döntött. Az alaptőke-emelés legmagasabb összege, amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti: a Társaság 2021. február 1-jei Rendkívüli Közgyűlésének napján cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje (833.880.000 Ft) maximum tízszeresének megfelelő összeg erejéig.
- Az Anyavállalat 2021. 02. 26-ával megszerezte Elitur Invest Zrt. részvényeinek 100%-át.
- Az Anyavállalat 2021. 02. 26-ával megszerezte NEO Property Zrt. részvényeinek 49%-át.
- 2021.02.26-án rendkívüli tájékoztatásban értesítette a Társaság a részvényeseket, hogy a 2020. szeptember 7-én aláírt adásvételi szerződések értelmében lezárult a NEO Property Services Zrt. üzletrészeinek megvásárlása, tekintettel arra a tényre, hogy lehívásra került az OTP Bank Nyrt. által biztosított hitelkeret összege, és a Társaság kifizette a szükséges vételárat. A tranzakció után a NEO Property Services Zrt. 100%-os üzletrészeinek tulajdonosa az AKKO Invest Nyrt (részben az Elitur Zrt-n keresztül).

AKKO Invest Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai
Konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS-ek szerint a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

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

- A NEO Property Services Zrt. közgyűlésén határozati javaslatot terjeszt a közgyűlés elé, amely alapján 1 450 233 eFt osztalék fizetését javasolja. E határozati javaslatról a NEO Property Services Zrt. 2021. április 16-án hoz döntést.
- 2021. február 1-jén a közgyűlési hatáskörben megtartott igazgatótanácsi ülés alkalmával új igazgatótanácsi tag és egyben Audit bizottsági tag került megválasztásra Matskási István személyében.

37. Könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek

A 2000. évi C. Számvitelről szóló törvény alapján a Csoportnál kötelező a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgáló által auditálása. 2020. évben a könyvvizsgálatot az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. látta el (1093 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.; adószáma: 10491252-2-43; kamarai regisztrációs sz.: 001724).

Az UNIKONTO Számvitelkutató 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 különálló és konszolidált pénzügyi kimutatások kapcsán: 1 300 eFt + áfa. A könyvvizsgáló a jog szerinti könyvvizsgálaton kívüli tevékenységet nem végzett és végez a Csoportnál.

38. Számviteli szolgáltatóval kapcsolatos közzétételek

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

39. Nyilatkozatok

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

40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Az Akko Invest Nyrt. 2021. április 15-i Igazgatótanácsi és Audit Bizottsági közzétételre engedélyezte a Csoport 2020. évi nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásait.

Budapest, 2021. április 15.

Akko Invest Nyrt. képviselőjében:

.....
Prutkay Zoltán
Igazgatótanács elnöke

.....
Horváth Imre Attila
Igazgatótanácsi tag