

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság, és leányvállalatai (a „Csoport”), 2018. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből – melyben az eszközök, illetve a saját tőke és kötelezettségek egyező végösszege 125.335.000 EUR, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból, amelyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme 16.405.909 EUR nyereség -, konszolidált saját tőke-változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2018. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről, és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „*A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata*”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „*Könyvvizsgálók Etikai Kódexe*”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk



végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok értékelése

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban 2017. december 31-én 62.990.000 EUR, 2018. december 31-én 117.820.822 EUR értékű jövedelem termelő befektetési célú ingatlant mutatott ki. A fenti mérlegértékek az ingatlan portfólió független értébecslő által is megállapított becslült valós értékét tükrözik. A jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékét a menedzsment évente aktualizálja, melynek eredményeként 2018. évben 16.040.000 EUR átértékelési nyereség elszámolására került sor.

A Csoport az értébecslésből adódó bizonytalanság csökkentése végett más független értébecslővel is felülvizsgáltatta az alkalmazott értébecslés módszerének helyességét, az értébecslés során használt feltételezéseket.

A Csoport kapcsolt felekkel folytatott tranzakciónak vizsgálata

A Csoport a kapcsolt felekkel jelentős ügyleteket bonyolított az üzleti évben, aminek következményeként 2018. évi konszolidált mérlegében 8.501.046 EUR hosszúlejárátú és 95.198 EUR rövid lejárátú kötelezettséget mutatott ki.

Az ügyletek árképzése során a Csoport a független felek között szokásos alapelveket alkalmazta, a tranzakciókról írásbeli szerződések készültek. Az év végi egyenlegek egyeztetésére egyenlegértesítő levelek kerültek kiküldésre.

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések könyvvizsgálata során elvégzett eljárások

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban kimutatott befektetési célú ingatlanok értékelése helyességének vizsgálata során:

Értékeljük a független értébecslő és az értébecslést felülvizsgáló szakértő szakértelmét, kompetenciáját és objektivitását, az alkalmazott valós érték modell és az iparági sajátosságok összeegyeztethetőségét.

Ellenőriztük a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok jogi helyzetét, az alapadatok pontosságát, vizsgáltuk a vonatkozó pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, alapelveinek és specialitásainak figyelembevételét.

Vizsgálatunk során lényeges hibás állítást nem azonosítottunk.

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók vizsgálata során beazonosítottuk a kapcsolt feleket. Átolvastuk a kapcsolt felek közötti ügyletekre vonatkozó szerződéseket. A tranzakciókról készített számlákat és banki utalásokat, a hozzájuk tartozó szerződéseket mintavételes eljárással egyeztetettük. Vizsgáltuk a transzferár-nyilvántartásban rögzített elvek érvényesülését. A kapcsolt felek részére a fordulónapi egyenlegekre vonatkozó egyenleg-megerősítő leveleket küldtünk ki, amelyek tartalma a pénzügyi kimutatásokban szereplő adatokat támasztotta alá.

A kapcsolt felek közti ügyletek évközi elszámolása és az év végi mérlegértékek vizsgálata során lényeges hibás állítást nem azonosítottunk.



Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2018. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésekre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2018. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2018. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem nyilvánítunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatásokban való

+

alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatása elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.



- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feljük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszak konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősültek. Ezeket a kérdéseket a könyvvizsgálói jelentésünkben is bemutatjuk, kivéve, ha jogszabály, vagy szabályozás kizárja adott kérdés nyilvános bemutatását, vagy ha – rendkívül ritka esetben – azt állapítjuk meg, hogy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem szabad kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatot tesszük könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségen felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

Jogelődünk a BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft a 2018. április 20-i közgyűlésen került megválasztásra az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság könyvvizsgálójának és megbízatásunk 2019. május 31-én jár le.



A könyvvizsgáló jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a pénzügyi kimutatásokra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünk összhangban van az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2019. március 25-én adtunk ki az Európai Parlament és a tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban vagy a konszolidált üzleti jelentésben.

A jelen könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásáért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2019. március 25.



Dr. Sasvári László
üzgyvezető igazgató
ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft
MKVK001109



Dr. Sasvári László
Kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK001630