

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

**Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére**

### **Vélemény**

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) 2018. évi egyedi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-i fordulónapra készített pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 19.773.370 ezer Ft, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó jövedelem kimutatásból, amelyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme 1.901.423 ezer Ft nyereség -, saját tőke-változás kimutatásból, cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól 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 megfelelelünk ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a 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 Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaiban 2017. december 31-én 1.566.207 ezer Ft, 2018. december 31-én 8.311.034 ezer Ft értékű jövedelem termelő befektetési célú ingatlan mutat ki. A fenti mérlegértékek független értékbecslő által megállapított becsült valós értékek. A befektetési célú ingatlanok valós értéke évente meghatározásra kerül, a 2018. évben 2.144.827 ezer Ft átértékelési nyereség elszámolására került sor.

A Társaság az értékbecslésből adódó bizonytalanság csökkentése végett más független értékbecslővel felülvizsgáltatta az alkalmazott értékbecslés módszerének helyességét, az értékbecslés során használt feltételezéseket

***A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók vizsgálata***

A Társaság a kapcsolt felekkel jelentős ügyleteket bonyolított az üzleti évben, aminek következményeként 2018. évi mérlegében 3.199.907 ezer Ft követelést, illetve 2.2.733.171 ezer Ft hosszúlejáratú és 260.890 ezer Ft rövid lejáratú kötelezettséget tart nyilván velük szemben. Az ügyletek árképzése során a felek a független felek között szokásos alapelveket alkalmazták, a tranzakciókról írásbeli szerződések készültek. Az év végi egyenlegek egyeztetésére egyenlegértesítő levelek kerültek kiküldésre.

**A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések könyvvizsgálata során elvégzett eljárások**

Az egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott befektetési célú ingatlanok értékelése helyességének vizsgálata során:

Megvizsgáltuk a független értékbecslő és az értékbecslés felülvizsgáló szakértő szakértelmét, kompetenciáját és objektivitását, az alkalmazott valós érték modell és az iparági sajátosságok összeegyeztethetőségét.

Ellenőriztük a 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, keretszerződéseket. A tranzakciókról készített számlákat és banki utalásokat, a hozzájuk tartozó szerződéseket mintavételes eljárással egyeztetettük. Vizsgáltuk a transzferárnyilvántartásban 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.

Tárgyévben bonyolított kapcsolt felek közti ügyletek és az év végi mérlegértékek vizsgálata során lényeges hibás állítást nem azonosítottunk.

**Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

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

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok 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 az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g) és h) pontjában említett információkat.

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

Az 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 pénzügyi kimutatásokért**

A vezetés felelős a 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 pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtében a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállításáért. 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 Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a 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 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 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 Társaság 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 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 Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság 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 feléjük 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 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 2017. 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 a Társaság auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2019. március 14-én adtunk ki az Európai Parlament és a tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

*Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása*

Kijelentjük, hogy a Társaság 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 pénzügyi kimutatásokban vagy az üzleti jelentésben.

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

*Budapest, 2019. március 25.*

*Dr. Sasvári László*  
*ügyvezető igazgató*  
*ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft*  
*MKVK001109*

*Dr. Sasvári László*  
*Kamarai tag könyvvizsgáló*  
*MKVK001630*