

ELŐTERJESZTÉS

**Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
2011. március 21. napján tartandó
2011. évi rendes Közgyűlésére**

1. napirendi pont

Tárgy: Az Igazgatótanács jelentése a 2010. évi üzleti tevékenységről

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Az Igazgatótanács beszámolója 2010. üzleti évi gazdálkodásról és
beszámolóról

Auditált, nem konszolidált évközi beszámoló, mely a magyar számviteli elvek alapján került összeállításra

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2010. I-IV. negyedév
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	info@appeninnholding.com

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 2. számú melléklete alapján elkészítette a 2010. évi IV. negyedéves jelentését. Jelentés tartalmazza a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően elkészített tárgyidőszakra és bázisidőszakra vonatkozó auditált mérlegét és eredmény kimutatását - melyek mellékletként kerültek becsatolásra a könyvvizsgálói jelentéssel együtt – és az ezekhez fűzött értékelést, vezetőségi jelentést. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelentésben szereplő adatok független könyvvizsgáló által auditáltak, de nem konszolidáltak, a Társaságunkhoz tartozó cégcsoport a számviteli törvény 117. § (1) szerint konszolidációra nem kötelezett.

Összefoglaló

- Az irodapiacon a 2009. évi mélypont után 2010 végére egyértelművé vált a kereslet stabilizációja. A társaság profitálni tudott a változó, nagyobb költséghatékonyságot kereső bérlői igényekből, így összesített kihasználtsági mutatója 80%, mely lényegesen meghaladja a piaci átlagot. Az éves átlagos kihasználtság jelentősen meghaladta a 90%-os szintet, a 80%-ra csökkenés egy jelentősebb bérlő időszak végi távozásának köszönhető.
- A leánycégek összesített árbevétele 1098 millió forint volt az első négy negyedévben, szemben a 2009. évben összesen elért 952 millió forinttal.
- Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. közel 540 millió Ft-os tőkeemelést hajtott végre négy leánycégében. A tranzakciót követően a Holding leánycégeinek tőkeoldali finanszírozása biztosított, a kedvező kamatozású, hosszú távú hitelek a leánycégekben már korábban is rendelkezésre álltak.
- A cégcsoport finanszírozása stabil; nincs kifutó, megújítási kényszerrel rendelkező rövid lejáratú bankhitele. A főtulajdonos Lehn Consulting 2,5 millió CHF hitelkeretet biztosít a csoport számára.
- Az Appeninn 2010. december 20-án újabb akvizíciót hajtott végre. Az üzleti tevékenység kibővítésére novemberben megalapított Appeninn Logisztika Zrt. egy nagykanizsai, 0,8 hektáros, belterületi ingatlan megvásárlásáról kötött szerződést. A 600 négyzetméteres üzemcsarnokot és 1400 négyzetméternyi irodahelyiséget magában foglaló ingatlan a piaci igények széles körét kiszolgáló logisztikai raktárrá fejleszthető minimális beruházással.

- A bérlői elégedettséget és az üzemeltetés energiahatékonyágát szem előtt tartva az Appeninn Holding Nyrt. teljes körű nyílászárócsere programot hajtott végre a Törökvész u. 30/a szám alatti irodaházában.
- A Hattyúházban egy jelentős bérlő elköltözése miatt az időszak végén csupán 40 százalékos volt a kihasználtság, a megüresedett irodaterület feltöltésére vonatkozó tárgyalások folyamatban vannak.

	WG0200	Volcano	Andrássy96	WBO	Karszt	Hattyúház	Kárservice
Tevékenység	Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan	Gépkölcsönzés
Tulajdoni hányad	100%	100%	100%	100%	100%	49%	100%
Ingatlan adatok							
Terület nm	7 754	2 937	4 000	228	657	7 892	---
Kihasználtság - aktuális	100%	100%	99%	100%	100%	40%	---
Össz terület nm			23 468				---
Össz. kihasználtság			80%				---
Árbevétele	1 098 millió Ft						

A fenti táblázat nem tartalmazza az Appeninn Logisztika Zrt. adatait. A társaság gazdasági tartalommal bíró működését 2010. december 20-i nagykanizsai akvizícióval kezdte meg. Az év utolsó napjaiban az akvizíció révén megszerzett ingatlan átvételi folyamatai és bérbeadásra történő felkészítése zajlott.

Külső piaci körülmények

Az ingatlanpiaci környezet 2010 folyamán az irodapiaci szegmensben 2009. évhez képest a folyamatos stabilizáció jeleit mutatta. Noha az összesített irodakereslet alig változik a tavalyi évhez képest, a bérlői szegmens bizonyos része költséghatékonysági szempontok miatt fordul a 'B' kategóriás irodaházak felé, ebből a folyamatból az Appeninn Holding leányvállalatai jelentősen profitáltak. A befektetői oldalon megvalósuló iroda tranzakciók száma nemzetközi szinten 2010-ben már érzékelhető élénkülést mutatott, ami hazánkban csupán mérsékelten éreztette hatását. A magyar ingatlanpiacot változatlanul a kínálati oldal dominanciája jellemzi.

A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a Cégcsoport részére 80%-os összesített kihasználtsági mutatót eredményez, mely meghaladja a budapesti átlagot. A bérlői kedv növeléséhez hozzájárulnak a kényelmi fejlesztések is, melyek egyúttal gazdálkodási téren is javítják a profitabilitást: mintegy 4 éves megtérülésű beruházásként energiahatékony nyílászárókat épített be a társaság a Törökvész utcai irodaházában.

Az első három negyedév gazdasági eseményei

Ingatlan gazdálkodás

Az Appeninn Holding stratégiája olyan részipiaci szegmensekre koncentrál, melyekben alacsonyán árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen budai irodaházakkal, illetve két Pesten található irodaházzal rendelkezik, valamint országosan is akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. A társaság számára a meghatározó

tulajdonoson, a Lehn Consultingon keresztül a finanszírozási háttér biztosított, így megfelelő forrásokkal rendelkezik a kedvező befektetési lehetőségek, így akár további irodaház vásárlások finanszírozására. Az Appenin folyamatosan vizsgálja a befektetési lehetőségeket, a társaság menedzsmentje szerint a jelenlegi piaci környezet megfelelő értékeltéssel melletti akvizíciós lehetőségeket biztosít 3000 nm feletti 'B' kategóriás budai irodaházak vonatkozásában, mely tranzakciók a további növekedés bázisául szolgálhatnak.

A társaság november 2-án jelentette be az Appenin Logisztika Zrt. megalapítását, mellyel a raktározási és ipari ingatlan piacon kíván megjelenni, s ezzel a csoport szintű növekedés bázisát egy új ingatlanpiaci szegmensre terjeszti ki. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett valósul meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizíciója. Ennek első lépéseként az Appenin Logisztika Zrt. decemberben egy nagykanizsai, 0,8 hektáros, belterületi ingatlan megvásárlásáról kötött szerződést. A 600 négyzetméteres üzemcsarnokot és 1400 négyzetméternyi irodahelyiséget magában foglaló ingatlan a piaci igények széles körét kiszolgáló logisztikai raktárrá fejleszthető minimális beruházással.

A Cégcsoport még év közben 49%-ot akvizícióval az első kerületi Hattyúházban. Az ingatlan népszerű a 'B' kategóriás irodák keresők körében. Kihasználtsága az időszak végén 40 százalékra esett egy nagy állami bérlő távozása okán, a szabaddá váló terület feltöltésére folyamatban vannak a bérlői tárgyalások. Az időszak végi bérlői távozás a negyedév árbevételét nem érintették kedvezőtlenül, a társaság az utolsó negyedévben is realizálta az első kilenc hónapban elért árbevételi szintet.

A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégen keresztül látja el. A szolgáltatási színvonal emelésére, a megnövekedett irodaterület ellátására szükségessé vált a Holding alkalmazotti létszámának növelése 8 főre. Az üzemeltetési hatékonyságot jól jellemzi, hogy a házon belül ellátott facility management ellenére is mindössze 8 alkalmazottal és 2 fő külsős megbízottal, valamint az 5 fős igazgatósággal működik a Holding

Speciális járművek bérbérlése

A Kranservice Zrt. a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruk bérbérlésével. A társaság immár 5 tagú járműflottája bérbérléssel kerül hasznosításra. A vállalat gazdálkodása stabil és nyereséges, a lízingszolgáltatásokat lefedő és azt meghaladó bérlési bevételek hosszútávon biztosítottak.

Finanszírozási háttér

A cégcsoport finanszírozási helyzete stabil. A Lehn Consulting 2,5 millió CHF hitelkeretet biztosít a Holding számára, melyen keresztül a Holding számára az EUR/CHF árfolyammozgás esetlegesen kedvezőtlen hatásai is kivédhetővé váltak.

A Csoport bankkapcsolatai kiegyensúlyozottak, a leánycégek finanszírozása hosszú távú hitel megállapodásokon keresztül biztosítottak. Rövid távon kifutó és megújítási kényszerrel bíró hitelszerződése a Cégcsoportnak nincs. A meglévő hitelállomány törlesztése a bérlési díjbevételekből folyamatos, így az ingatlanállomány hitellel nem terhelt értéke időszakra időszakra emelkedik.

Az Appeninn Nyrt. szeptember 30-án megtartott rendkívüli közgyűlése zártkörű tőkeemelésről döntött. A főtulajdonos Lehn Consulting által lejegyzett tőkeemelés összességében 587 millió forint tulajdonosi hitel tőkére történő konvertálása révén valósult meg. Ebből 489 millió Ft tagi kölcsön tőkésítése révén, további 50 millió Ft készpénz biztosításán keresztül történt.

Eredménykimutatás

Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be, központi ügyviteli és menedzsment szolgáltatásokat biztosít a leánycégeknek. A társaság megalapítására 2009. decemberében került sor, de bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg.

A Társaság összköltség eljárással készült eredménykimutatásának „belföldi értékesítés nettó árbevétele” sorában a leánycégek által fizetendő holding díj árbevétel szerepel. A Holding 2010. éves eredményét elsősorban a leánycégektől realizált 60 millió forintos osztalék határozta meg. A társaság 68 millió forintos adózás előtti eredménnyel és ezzel közel azonos 66,7 millió forintos adózott eredménnyel zárta az évet.

Eredménykimutatás (auditált, nem konszolidált, ezer Ft)		2009	2010
1.	1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele		18 000
2.	2. Export értékesítés nettó árbevétele		
3.	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	0	18 000
4.	3. Saját termelésű készletek állományváltozása		
5.	4. Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
6.	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (3.±4.)	0	0
7.	III. EGYÉB BEVÉTELEK		38
8.	III/a Ebből: visszaírt értékvesztés		
9.	5. Anyagköltség		1 057
10.	6. Igénybe vett szolgáltatások értéke	18	11 207
11.	7. Egyéb szolgáltatások értéke	6	1 863
12.	8. Eladott áruk beszerzési értéke		
13.	9. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		
14.	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	24	14 127
15.	10. Bérköltség		5 573
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések		1 413
17.	12. Bérjárulékok		1 588
18.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	0	8 574
19.	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		917
20.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK		343
21.	VII/a. Ebből: értékvesztés		
22.	A. ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV--V-VI-VII)	-24	-5 923
32.	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	0	80 084
39.	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.±20.+21.)	0	6 122
40.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	0	73 962
41.	C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A ±B.)	-24	68 039
44.	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	-1
45.	E. Adózás előtti eredmény	-24	68 038
46.	XII. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG		1 311
47.	F. Adózott eredmény (±E-XII)	-24	66 727
50.	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	-24	66 727

MÉRLEG (auditált, nem konszolidált, ezer Ft)		2009	2010
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	2 560 000	2 757 267
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	2 560 000	2 757 267
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 560 000	2 757 267
26.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)	0	779 738
27.	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0
34.	II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok)	0	770 191
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		759 133
37.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben		
38.	Váltókövetelések		
39.	Egyéb követelések		11 058
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)	0	0
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)	0	9 547
46.	Pénztár, csekkek		261
47.	Bankbetétek		9 286
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	7 479
52.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+26.+48. sorok)	2 560 000	3 544 484
53.	D. Saját tőke (54.+56.+57.+58.+59.+60.+61.+62. sor)	2 559 976	3 213 683
54.	I. JEGYZETT TŐKE	2 560 000	2 755 660
55.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
56.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
57.	III. TŐKETARTALÉK		391 320
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK		-24
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
60.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
61.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-24	66 727
62.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)	0	0
66.	F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sor)	6	326 379
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72.-79. sorok)	0	289 283
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		289 283
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81.-89. sorok)	6	37 096
81.	Rövid lejáratú kölcsönök		
82.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények		
83.	Rövid lejáratú hitelek		
84.	Vevőtől kapott előlegek		
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)		1 759
86.	Váltótartozások		
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		29 905
88.	Rövid lejáratú köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben		
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6	5 432
90.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (91.-93. Sor)	18	4 422
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	18	4 422
93.	Halasztott bevételek		
94.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (53.+62.+66.+100. sor)	2 560 000	3 544 484

Mérlegen kívüli kötelezettségek

A Társaságnak nincs mérlegen kívüli kötelezettsége.

Leánycégek

A Társaság leányvállalatai és a részesedés nagysága százalékban (a cégcsoport a számviteli törvény

117. § (1) szerint konszolidációra nem kötelezett):

- Karszt Utca 3 Zrt (100 %)
- Andrássy „96” Kft.(100 %)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)
- Volcano Properties Kft. (100 %)
- WBO Kft. (100 %)
- Hattyúház Kft. (49%)
- Appeninn Logisztika Zrt. (100%)

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2011.01.13.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consult AG	K	T	18.256.599	66,25	66,25	
Alpina Intertrade AG	K	T	4.130.000	14,99	14,99	

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

² Letétkezelő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F). Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

³ Két tizedesjegyre kerekítve kell megadni

⁴ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

⁵ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Székely Gábor	IT elnök	2010.03.12.		5700
	Altmann Mónika	IT tag	2010.03.12.		0
	Seregély Zsolt	IT tag és auditbizottság tag	2010.04.30.		0
	Székelyi Győző	IT tag és auditbizottság tag	2010.09.30.		0
	Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság elnök	2010.03.12.		0

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	0	8

Alulírottak, mint a Társaság képviselőire jogosult személyek kijelentjük, hogy a jelentésben szereplő adatok és megállapítások a valóságnak megfelelnek, az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készítettük el. Jelen beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről. A tárgyidőszakban a számviteli politikában és a számviteli elvekben változás nem történt.

A Társaság Igazgatótanácsa az elkészült Audit Bizottsági jelentés és a Könyvvizsgálói jelentés alapján javasolja a Közgyűlésnek a Társaság 2010. évről készült éves beszámolójának az elfogadását.

Budapest, 2011. február 18.

Appeninn Nyrt.
Székely Gábor Altmann Mónika
IT elnöke IT tagja

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Közgyűlést a mellékelt határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2011. február 18.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Igazgatótanácsa



**Határozati Javaslát
az 1. napirendi ponthoz kapcsolódó előterjesztéshez**

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

2011. év március hó 21. napján megtartott

2011. évi rendes Közgyűlésének

3/2011. számú Közgyűlési Határozata

A Közgyűlés az Igazgatótanácsnak a Társaság 2010. évi üzleti tevékenységére vonatkozó jelentését az előterjesztésnek megfelelően elfogadja.

Budapest, 2011. március 21.

.....
a Közgyűlés elnöke

.....
Jegyzőkönyvvezető

.....
Jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Jegyzőkönyv hitelesítő